



安心贈與

資產配置

- 傳承工具首重安全

焦點議題

- 看懂一次贈與之財產移轉
- 送子女現金好還是房屋好
- 房屋移轉房地合一的關鍵
- 房屋移轉規劃之差異

議題掃瞄

審核編號：109-XA-034
銀保行銷暨訓練部
2020.07.21

議題重點掃描



秒懂財產移轉

父送子300萬，課贈與稅？

房屋繼承及贈與量創新高

房屋移轉的關鍵點？

房屋繼承、贈與、買賣

哪一種移轉方式較有利？

傳承工具重安全

看懂一次贈與之財產移轉



父親送兒子300萬元現金，要不要課贈與稅？

- 日前媒體報導有位立委在高鐵遺失300萬元現金，該立委解釋，這筆錢是為了資助兒子創業，但引發市場討論是否與贈與稅相關？



國稅局彙整，民眾最常有兩個贈與稅問題

1. **免稅額**：贈與人每年(1月1日起至12月31日止)可從贈與的總額中，減除免稅額220萬元，子女婚嫁贈與不超過100萬元不課贈與稅。如下表所示：
2. **申報時點**：贈與人一年內超過免稅額的贈與行為發生後「30日內」，向主管稽徵機關辦理申報。

當年度贈與稅免稅額與稅率 ^{註1}		
項目	個人一般贈與 	婚嫁贈與 
免稅額	父母各220萬元/年	父母各100萬元
受贈對象	不限	子女
財產課稅級距與稅率	<ul style="list-style-type: none"> • 2,500萬元以下：稅率10% • 2,500萬元~5,000萬元：稅率15%、累進差額^{註2}125萬元 • 5,000萬元以上：稅率20%、累進差額^{註2}375萬元 	

一次贈與之財產種類

- 贈與的財產分為三種類型，各有不同標的物及贈與價值，如下表所示：

類型	動產	不動產	其他一切有財產價值權利
標的物	 現金/ 上市櫃股票...	 房屋/土地...	 保單/債權...
贈與價值	現金以實際價值/ 股票贈與日收盤價	房屋評定標準價格/ 土地公告現值	保單價值準備金/ 債權額

與贈與相關的稅法

- 包括遺產及贈與稅法、所得稅法、土地稅法、保險法...
- 不同的財產類型，將影響傳承的策略及工具的應用，安全規劃才是王道。

資料來源：遺產及贈與稅法、國稅局。圖片來源：freepik網站。

註1：此算法係2017年5月12日後之贈與始有適用。註2：贈與淨額*累進稅率-累進差額 扣抵稅額 -新舊制差額調整。 3/10

房屋繼承、贈與屢創新高

低薪、高房價與高齡化成推力

- 低薪加高房價，使得年輕人買屋大不易，從父母獲得房子的比例越來越高。
- 內政部統計，全台建物繼承與贈與移轉量持續攀升，今年上半年繼承移轉近2.8萬棟，創歷史同期新高；贈與移轉近2.3萬棟，寫下2016年後連4年上揚紀錄。



近四年上半年建物繼承、贈與移轉量

年度	繼承 移轉量		贈與 移轉量	
	件數(棟)	年增率(%)	件數(棟)	年增率(%)
2016	25,882	-	21,127	-
2017	26,321	1.7%	23,297	10.3%
2018	27,877	5.9%	23,475	0.8%
2019	28,170	1.1%	23,756	1.2%

繼承移轉比例，北市年增逾7%最多

- 上半年繼承移轉比率，六都中以台北市年增7.52%最多，其次是新北市年增1.22%，第三是高雄年增1.08%。另有三都繼承移轉量下降，台南市年減3.06%減幅最大，台中年減1.79%，桃園年減0.42%。如下表所示：
- 依土地稅法第28條規定，以繼承方式移轉房產，可免徵土地增值稅註。
- 繼承人(子女)如果要繳納上百萬遺產稅，但手上現金不多，如何順利繼承？

2019上半年建物繼承、贈與移轉量

區域	繼承		贈與	
	件數(棟)	年增率(%)	件數(棟)	年增率(%)
台北市	4,961	7.52	4,138	1.75
新北市	5,225	1.22	4,626	1.76
桃園市	2,145	-0.42	2,196	5.42
台中市	2,860	-1.79	2,788	0.04
台南市	2,151	-3.06	1,501	-1.44
高雄市	3,269	1.08	2,625	3.92
全台	28,170	1.05	23,756	1.2



資料來源：內政部、住商機購
資料來源：內政部、經濟日報2019.08.13、財政部稅務入口網、土地稅法。

圖片來源：freepik網站。註：土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅。

房屋繼承實務案例 為愛留財，還是因稅無力

賠大了! 繼承3千萬別墅，稅金繳595萬

- 父親生前房產(別墅)



買價3,000萬元

頭期款500萬元
貸款2,500萬元
每月還款10幾萬元

公告現值1,300萬元



- 富二代繼承後2年內*，因公司周轉不靈，無力負擔決定賣房，以平盤出售 (*若持有期間不到1年，則適用稅率為45%)
- 由於「取得、繼承、售出」都是2016年以後，所以得繳房地合一稅35%



富二代
賣價3,000萬元

應繳稅金595萬元

計算方式=((賣價-公告現值)X稅率
=(3,000萬元-1,300萬元)X35%=595萬元

損失金額95萬元

計算方式=(頭期款500萬元-應繳稅額595萬元)=-95萬元



與繼承有關的延伸思考

如果父母

1. 留下太多房產^註
2. 沒有預留稅源
3. 沒有規劃實物抵繳



子女在遺產稅未繳清前

1. 不得分割遺產
2. 不得交付遺贈
3. 不得辦理移轉登記

出自遺產及贈與稅法第8條



遺產及贈與稅法第50條規定，納稅義務人違反左列第8條之規定，處一年以下有期徒刑。

如果父母沒有為子女安全移轉房產繼承，是否造成「一代為愛留財」，二代因稅無力」的遺憾?



資料來源：蘋果新聞網2019.03.14、遺產及贈與稅法、所得稅法。圖片來源：freepik網站。
註：遺產稅免稅額1,200萬元。遺產淨額5,000萬元以下者課10%。超過5,000萬元至1億元者課500萬元，加超過5,000萬元部分之15%。超過1億元者課1,250萬元，加超過1億元部分之20% 5/10

沒弄懂可能繳更多稅

第一階段：父母贈與

- 2018年父親買5,225萬元房子送女兒，公告現值1,000萬元；贈與稅多少？
- 倘若父親改送女兒現金5,225萬元，贈與稅又是多少？

① 房產	② 現金
 <p>贈與稅78萬元 勝</p> <p>1,000萬元房屋評定標準價格- 220萬元免稅額=780萬元淨額，780萬元淨額X10%稅率=78萬元課稅</p>	 <p>贈與稅626萬元</p> <p>5,225萬元房地現值- 220萬元免稅額=5,005淨額，5,005淨額X20%稅率-375累進差額=626萬元課稅</p>

第二階段：子女出售(三年後)

- 當三年後女兒將房屋出售6,000萬元，依房地合一實價課多少稅？
- 倘若父親改送女兒現金，女兒拿5,225萬元購入房產，以6,000萬元售出，贈與稅？

③ 房產	④ 現金
 <p>房地合一課稅1,000萬元</p> <p>6,000萬元售價-1,000萬元房地現值=5,000萬元淨額，5,000淨額X20%稅率=1,000萬元課稅</p>	 <p>贈與稅155萬元 勝</p> <p>6,000萬元售價-5,225萬元房產=775萬元淨額，775萬元淨額X20%稅率=155萬元課稅</p>

● 稅負總計：贈房屋 比贈現金多繳297萬元

- 稅負：房屋 (1)+(3)=1,078萬元，現金(2)+(4)=781萬元。
- 房屋課稅1,078萬元-現金課稅781萬元=房屋多課297萬元的稅。

如果子女改在六年後才出售房屋，稅負又是多少？

⑤ 房產	④ 現金
 <p>房地合一課稅460萬元</p> <p>6,000萬元售價-1,000萬元房地現值-400萬元免稅額=4,600萬元淨額，4,600萬元淨額X10%稅率=460萬元課稅</p>	 <p>贈與稅155萬元</p> <p>6,000萬元售價-5,225萬元房產=775萬元淨額，775萬元淨額X20%稅率=155萬元課稅</p>

● 稅負總計：贈房屋比贈現金 少繳243萬元

- 稅負：房屋 (1)+(5)=538萬元，現金(2)+(4)=781萬元。
- 房屋課稅538萬元-現金課稅781萬元=房屋少課243萬元的稅。

房屋移轉，房地合一是關鍵

父母移轉前，了解贈與目的與該房產日後用途

- 贈與子女房屋，是父母規劃財富傳承時常見的方式。
- 依遺產及贈與稅法第10條規定，遺產及贈與財產價值之計算，土地按公告土地現值(時價)、房屋按房屋評定現值(時價)，目前大多低於市價。
- 自從2016年房地合一稅新制上路後，房屋交易實際利得也要按照實價課稅。因此，直接以房屋贈與子女，不一定都可以節稅。
- 建議父母善用免稅額每年220萬元分次贈與，提前規劃房屋移轉合法節稅。

子女自住持有拉長6年，所得額400萬以下免稅

- 房地合一新制的稅率，會隨持有時間增加而減少。
- 建議子女於房產登記後的自住持有拉長至6年，享所得額400萬以下免稅。

輕鬆看懂房地合一新制

自105年1月1日起交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地(以下簡稱房屋、土地)，應適用新制房屋、土地交易所得合一按實價課稅規定。

要課誰

舊制	103.1.1 以前取得者	103.1.2 ~ 104.12.31 取得者	105.1.1 以後取得者
出售土地：	課徵土地增價稅 免納所得稅	104.12.31以前出售者， 或105.1.1以後出售且持有 超過2年者	分離課稅，所有權完成移轉 登記之次日起算30天內向戶 籍所在地國稅 局申報納稅(不 論有無應納稅 額均需申報)
出售房屋：	課徵所得稅	105.1.1以後出售且持有 2年以內者	

節稅空間

- 個人、配偶或未成年子女設有戶籍；持有並實際居住，連續滿6年且無出租、供營業或執行業務使用
- 所得額400萬元以下免稅；超過部分按優惠稅率10%課徵
- 6年內以1次為限

自用住宅減免

重購退稅

- 換大屋：全額退稅
- 換小屋：比例退稅
- 重購後5年內不得改作其他用途或再行移轉

扣抵優惠

- 不賺不課(但仍需如期申報)
- 交易虧損金額可在往後3年內申請扣抵房屋、土地交易所得

適用稅率

稅率	45%	35%	20%	15%	10%
持有期間	一年以下	兩年	十年		自用住宅優惠稅率

◦ 個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素，或以自有土地與業合建於2年內出售：稅率20%

資料來源：所得稅法、財政部稅務入口網。

圖片來源：節錄財政部北區國稅局廣告、freepik網站。

房屋移轉規劃之差異

最常見的問題是哪一種移轉方式較有利？

● 稅負考量因素

父母名下財產不多	父母名下財產甚鉅	子女是否有處分打算
遺產淨額在1,200萬元以下，透過「繼承」較有利，因為子女不用繳遺產稅。若採用「生前移轉」要多繳贈與稅、土地增值稅及契稅等，反而不利。	遺產及贈與稅率皆10%、15%、20%，若父母生前沒有規劃將財產移轉子女，子女繼承時可能要繳納鉅額遺產稅，甚至會發生子女須賤賣財產以繳交遺產稅的情形。	若有，把處分房屋所負擔的財產交易所得納入規劃，個人財產價值計算，目前房屋評定現值與土地公告現值都比實際市場交易價格低，依財政部統計，國內會被課到遺產稅的人口剩下不到3%。

● 房屋移轉規劃差異表

項目	繼承	贈與	買賣
稅目	遺產稅	贈與稅、土增稅、契稅	財產交易所得稅、土增稅、契稅、印花稅
課稅基準	公告現值(時價)	公告現值(時價)	市價
優點	<ul style="list-style-type: none"> 免土增稅及契稅，移轉登記最單純 1,200萬元免稅額加多項扣除額 不會喪失父母生前對房產的掌控權 全體繼承人共同負擔遺產稅 	<ul style="list-style-type: none"> 每年220萬元免稅額 可即時傳承，按個人意願移轉給特定人 	<ul style="list-style-type: none"> 土增稅可用一生一次或一生一屋自用住宅優惠稅率10% 以市價課稅，有利以後出售取得成本
缺點	<ul style="list-style-type: none"> 子女是否有錢繳稅 不能違反民法特留分 課稅成本高(10%、15%、20%) 遺產價值以評定標準價格計算，取得成本為公告現值，繼承2016年後取得的房產，適用房地合一稅，短期售出稅率高 	<ul style="list-style-type: none"> 課稅成本高(贈與稅10%、15%、20%，土增稅按一般稅率20%、30%、40%核課) 取得成本為公告現值，短期出售有高額(45%、35%...)房地合一稅 贈與人死亡前2年內贈與須計入遺產總額 	<ul style="list-style-type: none"> 稅務機關審核買賣金流及買受人之經濟能力 子女得提出支付資金證明 子女必須先準備購買房屋的資金

資料來源：內政部、經濟日報2019.08.13、財政部稅務入口網、KPMG安侯建業聯合會計師事務所。圖片來源：freepik網站。

財產移轉面臨的挑戰



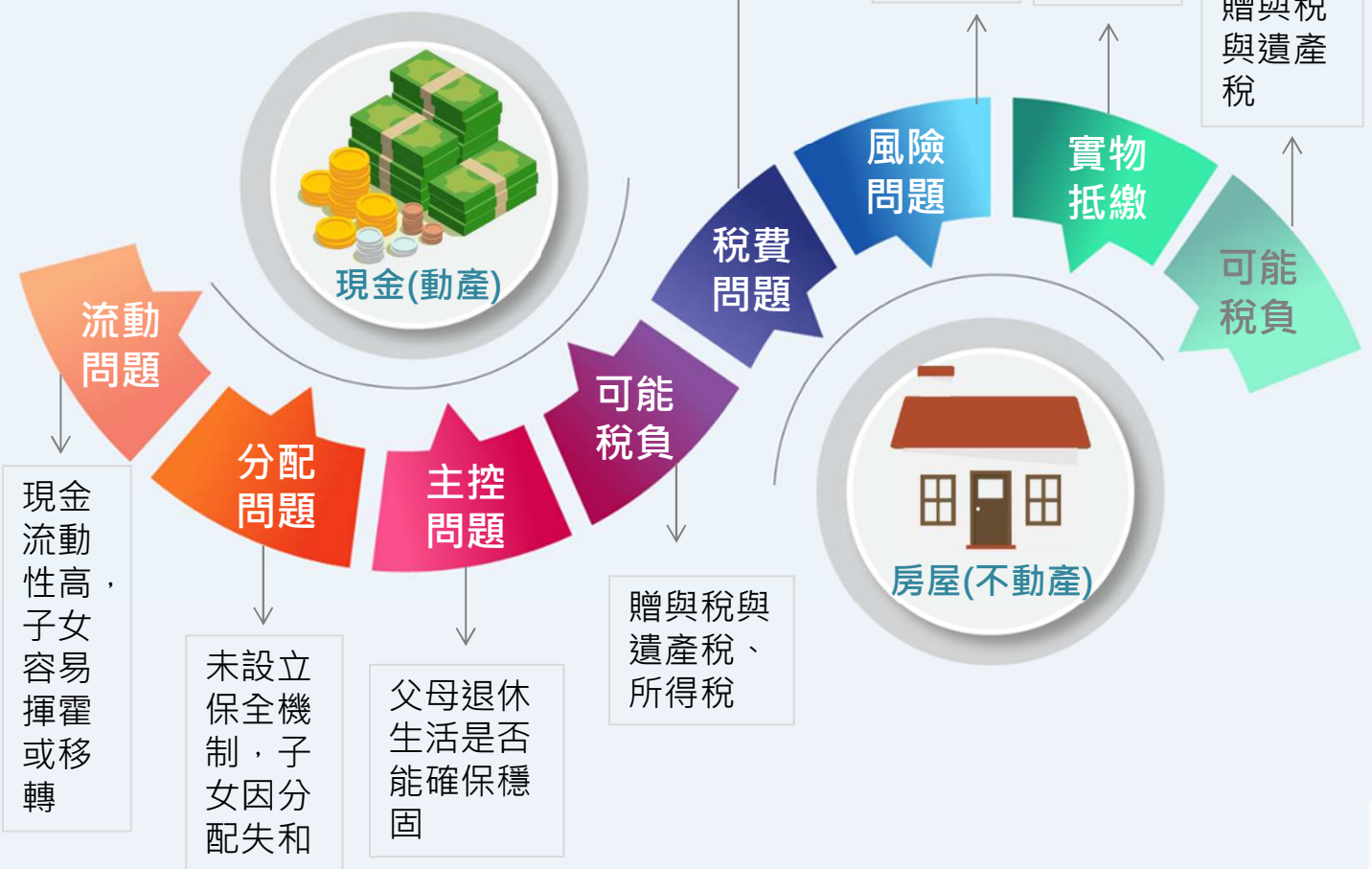
傳承的資產如果未經事先妥善的安排，在子女接手後，是否可讓父母累積的財富永續傳承，將面臨諸多挑戰!

- **課稅**：繳納之房屋稅、地價稅
- **費用**：房屋保存產生的維修費、管理費、清潔費、金融機構借款利息...等，屬於使用期間之相對代價，不得列為費用減除。

人為或天然災害的風險

無預留稅源的風險

所得稅、房地合一實價課稅、土增值、契稅、印花稅、贈與稅與遺產稅



傳承工具首重安全與安心

規劃子女自有資金來源

- 現今華人社會仍普遍存在「留資產」給子女的觀念，提早為子女規劃自有資金來源，穩健又安心的傳承工具，才能在永續金流及預留稅源上做足準備，達到富留二代。

1.善用分年
贈與免稅額

2.移轉到保險契約
保費或生存保險金



「利變還本終身保險」真安心!



財富階段	財富累積	財富保全	財富傳承
規劃重點	資產配置	資產自由	資產分配
要保與受益是否同一人	-	要保人=受益人 受益人領取生存保險金	要保人≠受益人 受益人領取身故保險金
贈與稅	-	免稅	
所得稅最低稅負制	-	免稅	每一申報戶3,330萬元以下免計入
遺產稅	-	同右	免(仍需注意實質課稅原則) ^{註1}

資料來源：遺產及贈與稅法。圖片來源：freepik網站。註1：人壽保險之死亡給付及年金保險之確定年金給付於被保險人死亡後給付於指定受益人者，依保險法第一百十二條規定不得作為被保險人之遺產，惟如涉有規避遺產稅等稅捐情事者，稽徵機關仍得依據有關稅法規定或稅捐稽徵法第十二條之一所定實質課稅原則辦理。相關實務案例請至富邦人壽官網詳閱。註2：依金管會金管保理字第09902544760號函，不得僅以理財、節稅目的作為唯一之招攬訴求。另保險商品主要功能仍在「保障」，避免僅以理財、節稅目的為唯一招攬訴求。註3：提醒上表留意依金管會保險局保局(壽)字第10202555300號函，於招攬保險時，應考量消費者之保險需求，不得僅以節稅作為招攬訴求。10/10