



善用不動產，壓縮贈與總額

近年來許多民眾愈來愈看不慣所謂的財富世襲，對於一些靠爸、靠媽、爸寶、媽寶...等，看似不用付出任何努力就可坐享其成的『富二代』之批評聲浪甚囂塵上！然而即便如此，就多數父母親而言，將其辛苦打拼累積而來的身家與資產移轉給子女，卻是再天經地義不過的事情。

根據我國《遺產及贈與稅法》第 10 條規定：遺產及贈與財產價值之計算，以被繼承人死亡時或贈與人贈與時之時價為準；其中土地以公告土地現值為準，房屋以評定標準價格為準。這兩者相加為不動產總課稅現值，通常相較於市場實際成交價格略低，也正因稅法規定與實務狀況，使得不動產除了自住與投資外，尚擁有壓縮資產、節省稅負的特殊功能。

實務案例：媽媽希望將新台幣 2,100 萬移轉給兒子。

(一) 若資產客體選擇使用『現金』，則當年度贈與總額為 2,100 萬，須繳納贈與稅 188 萬。

[計算公式：(贈與 2,100 萬-母免稅額 220 萬)*稅率 10%]

(二) 若資產客體選擇使用『不動產』，首先貴婦購買市價 2,100 萬之不動產，其次贈與 1/2 持分給丈夫(遺贈\$20：配偶相互贈與之財產不計入贈與總額)，最後夫妻兩人再各贈與 1/2 持分給子；由於該不動產課稅總現值僅約 440 萬，則當年度贈與總額為 440 萬，贈與稅變成 0 元。

[計算公式：(贈與 440 萬-母免稅額 220 萬-父免稅額 220 萬)*稅率 10%]

雖然(二)之方式較(一)增加 1 次買賣行為與 3 次贈與行為，必須額外支付印花稅、契稅、地政規費及代書費(同一年度內無土地增值稅問題)，但上述稅規費相加僅約 28 萬，易言之**利用不動產壓縮贈與總額的節稅效益，仍高達 160 萬！**

或許兒子取得不動產後無法快速變現、短期內欲出售亦須考量奢侈稅問題...，部分衍生性配套皆需進行妥善安排，然而畢竟國人對房價的漲幅或抗跌性深具信心，更重要的是相關稅負為當下立即節省，也難怪高資產族群們對於不動產至今仍是趨之若鶩、愛不釋手。

【撰文者：律德財務不動產顧問/不動明王地政士事務所負責人 王澤仁】

Updated December 11, 2014