

想要把房子「贈與」給子女，該如何處理？贈與稅是多少？

 法律百科會員（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 其他不動產問題 2019-06-11 01:33



法律百科（認證法律人）

讚：0 留言：0

2019-06-17 06:44

（本題由法律百科編輯朱繼亨回答）

本文僅以「節稅」的角度作答，如有個案疑慮或辦理贈與的行政程序問題，請另洽專業地政士或會計師諮詢。

贈與稅免稅額是每人每年220萬元，贈與稅率最低10%^[1]

- （一） 根據《遺產及贈與稅法》規定，贈與稅納稅義務人，每年可以從贈與總額中，減除免稅額220萬元^[2]。也就是說，父母如果要將房子贈與給子女，每年各享贈與稅220萬元免稅額。當贈與標的物為現金、股票時，贈與價值是依其實際價值或股票當日交割收盤價計算；若贈與標的物為房屋、土地時，贈與價值則依據房屋評定標準價格及土地的公告現值計算。
- （二） 根據《遺產及贈與稅法》規定，如果贈與總額在二千五百萬元以下者，扣除免稅額之後，課徵贈與稅百分之十^[3]。
- （三） 到目前為止，土地移轉仍然是以公告土地現值核課贈與稅^[4]。如果已有明確的贈與標的估價，可以使用[財政部網站系統](#)先行試算房地贈與應負擔稅負（包含：土地增值稅、贈與稅、契稅、印花稅）。

民眾贈屋移轉給子女前，應注意贈與目的與該房產日後用途，例如是要自住、處分、收租增加子女財源或傳承等因素，以免得不償失^[5]

（一） 「房地產到底該如何分配給子女」是很多父母苦惱的事情，較常見的有三種作法：

1. 直接將房地產贈與給子女。
2. 將房地產透過低價出售給子女。
3. 轉賣房地產後以現金贈與子女。

（二） 上述三個方法，哪個比較節稅呢？KPMG安侯建業聯合會計師事務所稅務投資部會計師吳能吉表示，不動產贈與金額的計算，土地按公告土地現值、房屋按房屋評定現值。依目前的規定，兩者都可能低於市

價。另外，在2016年房地合一稅新制上路後，房屋交易實際利得也要納入課稅^[6]。因此，直接使用「房地產贈與」的方式，可能沒想像中那麼節稅。

- (三) 勤業眾信聯合會計師事務所稅務部協理王瑞鴻表示，若想使用房屋贈與方式的話，建議可以先評估「贈與房地產之後，子女會不會馬上賣掉？」他分析，因房地合一新制的稅率，會隨著持有時間增加而減少，因此，持有時間越長，稅率越低，對民眾會越有利^[7]。
- (四) 簡單來說，如果贈與房地產後，子女仍願意長期持有，可以用房屋贈與方式較有利。相反的，如果子女不想長期持有，可能就要考慮將房地產透過低價出售給子女或轉賣房地產後以現金贈與子女。（這裡還要考量子女是否已成年，如果父母親為未滿20歲的子女購買房地產，也有可能被課徵贈與稅^[8]）。

實務上常見「分年贈與」和其他節稅手段

- (一) 如前述，依據《遺產及贈與稅法》規定，贈與稅納稅義務人，「每年」可以從贈與總額中，減除免稅額220萬元。
- (二) 因此實務上常有將房地產以移轉部分持分之方式逐年贈與，以達贈與稅之免稅或節稅目的。要特別注意的是，在死亡前兩年贈與的財產，仍需被計算「遺產稅^[9]」，所以若想透過贈與方式傳承資產，必須及早規劃才能達成節省贈與稅和遺產稅的目的^[10]。
- (三) 另，坊間也常見附有負擔的贈與，或由小孩貸款以買賣方式移轉房子^[11]。也有父母會以「信託管理」方式，例如與銀行簽訂資產分配計劃，將信託財產每年按比例分配給子女^[12]。這些方法均各有優劣，需視不同個案規劃判斷。

註腳

[1] 本段文字參考：聯合新聞網（2018），〈[贈與不動產給子女 該如何節稅？](#)〉。

[2] [遺產及贈與稅法第22條](#)：「贈與稅納稅義務人，每年得自贈與總額中減除免稅額二百二十萬元。」

[3] [遺產及贈與稅法第19條](#)：「

I贈與稅按贈與人每年贈與總額，減除第 21 條規定之扣除額及第 22 條規定之免稅額後之課稅贈與淨額，依下列稅率課徵之：

一、二千五百萬元以下者，課徵百分之十。

二、超過二千五百萬元至五千萬元者，課徵二百五十萬元，加超過二千五百萬元部分之百分之十五。

三、超過五千萬元者，課徵六百二十五萬元，加超過五千萬元部分之百分之二十。

II一年內有二次以上贈與者，應合併計算其贈與額，依前項規定計算稅額，減除其已繳之贈與稅額後，為當次之贈與稅額。」

[4] [土地稅法第30條](#)：「I土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定：

一、申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準。

二、申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準。

三、遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準。

四、依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日當期之公告土地現值為準。

五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。

六、經政府核定照價收買或協議購買之土地，以政府收買日或購買日當期之公告土地現值為準。但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現值者，以政府給付之地價為準。

II前項第 1 款至第 4 款申報人申報之移轉現值，經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。前項第 1 款至第 3 款之申報移轉現值，經審核超過公告土地現值者，應以其自行申報之移轉現值為準，徵收土地增值稅。

III八十六年一月十七日本條修正公布生效日後經法院判決移轉、法院拍賣、政府核定照價收買或協議購買之案件，於本條修正公布生效日尚未核課或尚未核課確定者，其申報移轉現值之審核標準適用第 1 項第 4 款至第 6 款及第 2 項規定。」

[5] 本段文字參考：邱柏勝（2019），《[贈與子女不動產不一定節稅 需考量房產未來用途](#)》。

[6] 參考財政部網站（2017），《[房地合一課徵所得稅制度簡表](#)》。

[7] 參考：許雅綿（2019），《[贈與房產給子女可節稅？踩到兩大地雷 恐繳更多稅！](#)》

[8] 參考財政部網站（2018），《[4206 未成年人購置財產，是否應課徵贈與稅？](#)》。

[9] [民法第1148條之1](#)：「繼承人在繼承開始前二年內，從被繼承人受有財產之贈與者，該財產視為其所得遺產。

II前項財產如已移轉或滅失，其價額，依贈與時之價值計算。」

[10]文仲瑄（2018），《[贈與或傳承 合法節稅的方法與原則](#)》。

[11]經濟日報（2019），《[爸媽送房子 這兩招省下千萬贈與稅](#)》。

[12]文仲瑄（2018），《[贈與或傳承 合法節稅的方法與原則](#)》。

👉 [房屋](#)，[贈與](#)，[節稅](#)，[房地產](#)，[房地合一](#)