

# 1 贈與不動產給配偶免徵贈與稅、土地增值稅

——您怎麼申報贈與稅？  
怎麼辦理贈與登記？



## 案例

張三最近因急需用錢，想要出售購買20多年的不動產，但經代書核算土地增值稅要500多萬元，張三自己在過去已用過自用住宅用地土地增值稅，但老婆陳芳芳還沒用過，張三想先贈與不動產給陳芳芳，以陳芳芳的名義出售，再利用陳芳芳一生一次的自用住宅用地土地增值稅，節省龐大的土地增值稅額，但張三不知該怎麼辦理贈與手續？

## 一、配偶相互贈與土地不課徵贈與稅與土地增值稅

土地所有權人出售土地時，依法必須課徵土地增值稅，而土地增值稅的稅率目前最低為20%，最高可達40%<sup>1</sup>。張三想要出售購買20多年的不動產，想必土地增值稅是適用40%的稅率，金額一定是相當可觀。好在民國84年遺產及贈與稅法修法，規定配偶相互贈與財產可不計入贈與總額<sup>2</sup>，享受免徵贈與稅的優惠。在民國86年土地稅法又修正條文，規定配偶相互贈與土地，也可申請

不課徵土地增值稅<sup>3</sup>。所以，張三可利用此項優惠規定，先將不動產贈與給配偶陳芳芳，再利用配偶名義出售，享受配偶一生一次的自用住宅用地土地增值稅，將原應繳納40%稅率的土地增值稅，一下子降為課徵10%的土地增值稅率，可以省下不少的土地增值稅額。

## 二、配偶相互贈與財產節稅運用

除了案例所示，土地所有權人（張三）已用過自用住宅用地土地增值稅，將其所有的土地贈與配偶節稅外，配偶相互贈與財產在節稅運用上還有下列二種情形：

### （一）不動產先送配偶一半持分再轉贈子女可以省稅

依目前稅法規定，父母以不動產贈與給子女比將現金贈與給子女要省贈與稅，如果父母能再利用配偶相互贈與財產免稅的相關規定，把名下的不動產先移轉一半或部分持分給另一半，再分別轉贈給子女，不僅可以多一個免稅額度，而且更可以加速移轉財產給下一代。此外，透過分年分次贈與方式移轉財產，父母就可將不動產分階段移轉給子女，免掉贈與稅的負擔。

### （二）平衡夫妻間財產

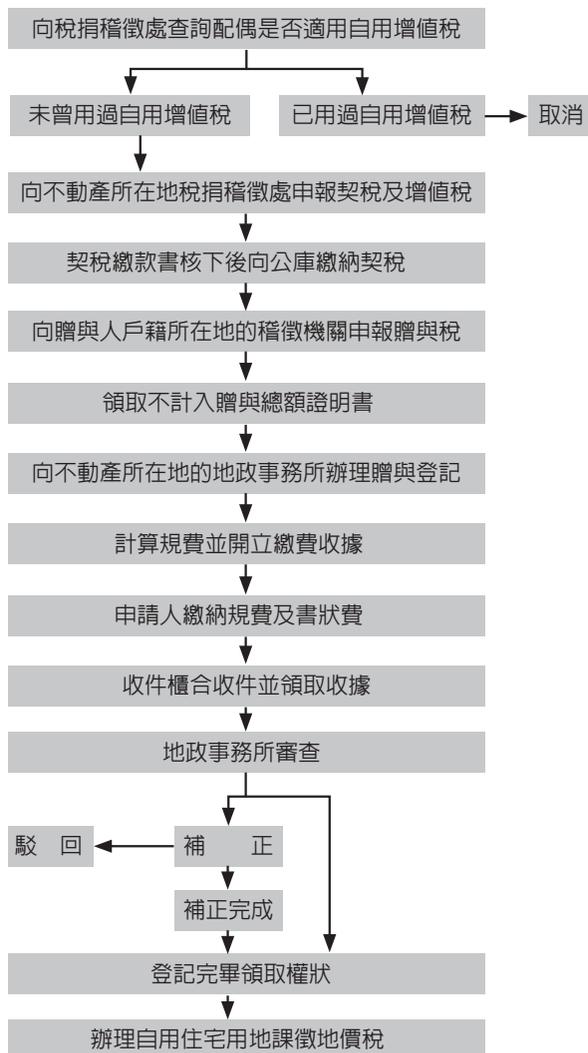
由於遺產稅率是採累進稅率課徵，被繼承人的遺產總額愈大，遺產稅率也就愈高，最高可達50%。如果夫妻間的財產，集中在配偶的一方，一旦發生繼承事實，所要繳納的遺產稅就相當可觀，所以生前可利用配偶相互贈與土地免徵贈與稅及土地增值稅的優惠規定移轉財產，使夫妻間的財產平均化，節省日後的遺產稅額。

### 三、配偶相互贈與不動產的注意事項

1. 想要利用配偶一生一次的自用住宅用地土地增值稅，節省移轉時的土地增值稅額，贈與人在贈與配偶時，最好到稅捐稽徵處查詢清楚，確定配偶以前未曾使用過一生一次的土地增值稅優惠稅率，以免房地贈與配偶後，以配偶名義移轉他人時，才發現配偶已用過自用住宅用地土地增值稅，必須改按一般土地增值稅率課徵，那可就麻煩了。
2. 配偶因受贈取得的土地再移轉給第三人時，依土地稅法規定，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。也就是說，張三原購買的土地公告現值為每平方公尺500元，贈與配偶陳芳芳時的公告現值為每平方公尺1萬元，當陳芳芳（賣方）將受贈的土地移轉給第三人（買方）時，土地增值稅的前次移轉現值仍以張三購買時的每平方公尺500元計算前次移轉現值，並非張三移轉給配偶陳芳芳時的每平方公尺1萬元為前次移轉現值計算土地增值稅。
3. 原贈與人（張三）持有土地期間因重新規定地價所增繳的地價稅，受贈人（陳芳芳）可以主張抵繳其應納的土地增值稅。
4. 原贈與人（張三）所支付的改良土地費用、工程受益費及土地重劃費用，受贈人（陳芳芳）也可以主張在計算漲價總數額時，自申報移轉現值中減除。
5. 原所有權人（張三）將土地贈與配偶（陳芳芳），如果該土地是經重劃的土地，在第一次移轉時，可減徵40%的土地增值稅<sup>4</sup>，移轉給配偶（陳芳芳）後，配偶亦可以主張減徵土地增值稅的優惠。

6. 配偶受贈土地後，要移轉給第三人時，適用自用住宅用地土地增值稅的面積，都市土地面積在3公畝（90.75坪）以內或非都市土地面積在7公畝（211.75坪）以內，可按土地漲價總數額的10%課徵土地增值稅，但都市土地超過3公畝或非都市土地超過7公畝部分，須依一般土地增值稅的稅率課徵。
7. 贈與人（張三）贈與不動產給配偶後，若不幸在贈與後的2年內死亡，該項贈與給配偶的財產，雖免徵贈與稅及土地增值稅，但仍須併入被繼承人的遺產總額課徵遺產稅，否則會被稽徵機關依漏報遺產稅補稅處罰<sup>5</sup>。

## 四、夫妻贈與不動產流程圖



## 五、夫妻贈與不動產流程說明

### (一)檢附受贈配偶的身分證正影本及印章向轄區稅捐稽徵處查詢是否未曾使用自用住宅用地土地增值稅

如果配偶未曾出售過土地或確定未曾使用過一生一次的自用住宅用地土地增值稅，此項動作可以不用作；但如果並不確定，最好向稅捐稽徵處查詢清楚。實務上，仍有很多人搞不清楚自用住宅用地稅率課徵地價稅及自用住宅用地土地增值稅。

### (二)向不動產所在地稅捐稽徵處申報契稅、增值稅

配偶相互贈與不動產時，土地須向所在地的管轄稅捐稽徵處申報繳納土地增值稅，房屋也須向管轄稅捐稽徵處申報契稅（臺灣省向鄉鎮市公所辦理申報）。土地增值稅若夫妻贈與移轉可申請不課徵土地增值稅，因此，贈與人領取的是土地增值稅免稅證明書；契稅繳款書稅捐處核發後，納稅義務人須持往公庫（銀行）繳納。目前房屋贈與的契稅稅率是房屋現值的6%。

### (三)向贈與人戶籍所在地的稽徵機關申報贈與稅

申報贈與稅須向贈與人贈與時戶籍所在地的主管稽徵機關申報贈與稅。其相關規定如下：

1. 戶籍在臺北市者，向臺北市國稅局總局申報；戶籍在高雄市者，向高雄市國稅局總局申報。
2. 戶籍在臺灣省省轄市者，向當地國稅局所屬分局或稽徵所辦理申報。
3. 戶籍在臺灣省鄉、鎮及縣轄市者，向國稅局所屬分局、稽徵所辦理申報。

#### **(四)領取不計入贈與總額證明書**

配偶相互贈與財產，依遺產及贈與稅法規定是不計入贈與總額免徵贈與稅，所以申請人領取的是不計入贈與總額證明書。

#### **(五)向不動產所在地的地政事務所辦理贈與登記**

辦理贈與登記時，要向不動產的轄區地政事務所辦理。如果贈與的不動產分屬不同地政事務所的轄區時，必須分別向不同轄區的地政事務所辦理贈與登記。申請人在辦理贈與登記時，最好事先向地政事務所查詢清楚，以免跑錯地政事務所。

#### **(六)計算規費並開立繳費收據**

申請人準備好應備證件及填寫好贈與登記的相關表格後，即可向轄區地政事務所計費櫃臺送件，承辦人員會計算登記案件的規費（按不動產價值的1%加每張80元的書狀費）並開立繳費收據。

#### **(七)繳納規費及書狀費**

申請人向繳費櫃臺繳納贈與登記的規費及書狀費，並領取繳費收據。

#### **(八)收件並領取收據**

繳納規費後，承辦人員會核對申請人的身分證明文件，所以送件的申請人除了要帶辦理贈與登記的規費、書狀費及贈與登記的資料外，還要記得帶自己的身分證及印章。收件櫃臺將贈與登記案件輸入電腦後，會給申請人一張送件收據，這張收據是贈與登記完成後領件用的，申請人要妥善保存。

### **(九)地政事務所審查**

贈與登記案件經地政事務所收件後，即進入審查的階段，承辦人員會依據檢附的證明文件逐項審查，如果準備的資料完備，所填寫的表格正確，很快就會完成贈與登記的手續；但如果申請案件經審查人員發現填寫錯誤或文件不合或證件不符時，會通知申請人補正，申請人必須在地政事務所通知補正的15天內，依補正通知書的內容完成補正手續，逾期未補正或未照補正事項完全補正時，會遭到地政事務所駁回的命運，到時候還要再重新送件。

### **(十)登記完畢領取權狀**

贈與登記案件經審查無誤並登記完畢後，申請人即可持收件的收據及原蓋用的印章，向地政事務所領狀櫃臺領取登記完畢的權狀及應領回的相關資料。

### **(十一)辦理自用住宅用地稅率課徵地價稅**

辦完產權移轉登記後，該不動產如果是供自用住宅使用，可將土地所有權人本人或配偶或直系親屬的戶籍遷入，檢附權狀影本、戶口名簿影本及自用住宅用地申請書，向土地管轄的稅捐稽徵處申請以自用住宅用地稅率課徵地價稅。

## 六、相關申請書表

### (一) 稅捐稽徵處查詢申請書

台北市稅捐稽徵處○○分處多功能服務櫃台受理 發證 查詢 申請書		申請日期：88年10月1日 申請人電話：2321-8010	
申請人姓名	陳芳芳	住址	○○市○○區○○路○○段 ○○號○○樓
身分證統一編號	A○○○○○○○○○○	簽章	請提示身分證 明文件(驗畢 即送)
代理人姓名		簽章	申請人身分證明文 件影本(請黏貼於 背面欄位內)
身分證統一編號		簽章	附繳證件
房屋坐落	市 鄰市 村 路 段 巷 號之	縣 鎮區 里 街	弄 樓之
申請事項	要 (親自申請) 項 託 事 本 欄 究 項 項 項 項 項		
申請事項	1. 當年度房屋稅課稅資料(或房屋稅籍)查詢。 2. 房屋稅現值證明查詢。 3. 地價稅開徵期課稅資料查詢。 4. 當期轉帳納稅繳納證明。 5. 當期房屋稅繳納證明。 6. 當期地價稅繳納證明。 7. 全國財產總歸戶查詢。(個人財產查詢)全戶財產查詢) 8. 土地增值稅自用住宅地查詢。		
服務方式	<input type="checkbox"/> 1. 口頭答復 <input type="checkbox"/> 2. 列印表單或核發證明		
備註	申請項目1至6項辦理本市轄內跨區服務；7至8項受理全國跨區服務。		
辦理情形	<input type="checkbox"/> 已即答復 <input type="checkbox"/> 已列印或發證 <input type="checkbox"/> 不符規定不予答復或發證		承辦人簽章

## (二) 契稅申報

### 1. 申報契稅應備證件

文件名稱	文件來源	備註及注意事項
契稅申報書	自行檢附	向稅捐稽徵處或公所索取
建築改良物贈與所有權移轉契約書一份	自行檢附	契約書可向地政事務所索取
建築改良物權狀影本	自行影印檢附	影本須簽註切結
房屋稅單影本或房屋現值影本	自行影印檢附	影本須簽註切結
申請人身分證明： 1. 戶籍謄本或身分證影本或戶口名簿影本 2. 華僑身分證明	1. 戶籍謄本向戶政事務所申請，身分證影本或戶口名簿影本自行影印 2. 華僑向僑委會或僑居地使領館申請	1. 限制行為能力人或無行為能力人須加附法定代理人或監護人之身分證明 2. 影本須簽註切結

### 2. 申報契稅及繳納注意事項

- (1) 上列影本之文件須簽註切結：「本影本與正本相符，如有不實願負法律責任」並蓋章。
- (2) 建築改良物贈與所有權移轉契約書正本須購貼房屋現值1‰印花並銷花，申報契稅時須持往供稅務人員查驗。
- (3) 領取契稅繳款書須注意是否已完稅，稅務人員在核發契稅繳款書時，會在稅單上加蓋「截至○○年○○月○○日查無欠稅」等字樣。若納稅義務人在領到契稅繳款書時沒有上列查無欠稅之戳章，可能該棟房屋有欠繳房屋稅，應請承辦人員將欠繳的稅單開出，並儘快補繳，否則無法辦理贈與登記。
- (4) 一棟房屋須填一份契稅申報書，納稅義務人若有多棟房屋移轉時，須逐棟填報。
- (5) 領到契稅繳款書時，最好在當場仔細檢查一次，繳款書上所記載的資料與契約書中的資料是否相符，如有不符