

## 【與談報告】

# 由財產交易所得課稅與土地增值稅之競合談起<sup>1</sup>

不動產資本利得課稅制度檢討與改革論壇

國立臺灣大學公共政策與法律研究中心主辦(2012.5.25)

與談人：黃世鑫(台北大學財政學系退休教授)

## 前言

有關不動產資本利得之課稅，目前似乎均將焦點擺在「實(或時、市)價或不實(或時、市)價」之爭議，包括本論壇所設定的議題，似乎也是如此。其實所謂實價課稅或實價登錄，均是假議題！是當前混亂的不動產資本利得之課稅制度所造成。而制度的混亂，又是對現行相關法律規定之錯誤解讀和執法所衍生。因此，如果能夠釐清現行相關法律之規定，所有的爭議，應會自然消失。

### 一、為何「實價或不實價」是假議題？

不動產包括土地和地上改良物，也就是房屋；土地與房屋就如同連體嬰，不能分割，在交易時，只有一個價格。然依我國現行實務之作法，對不動產之交易利得，就個人而言，土地部分依土地稅法課土地增值稅，房屋部分則是屬財產交易所得，併綜合所得稅總額，課所得稅。就營利事業而言，土地部分亦依土地稅法課土地增值稅，房屋部分則是以「其他收益」，併入營利事業所得，課營利事業所得稅。

換言之，不動產交易並非沒有「實價」，特別是對營利事業而言，其也必須按「實價登錄」。只是現行實務上之作法，硬是要將這個不能分割的連體嬰分割，其結果就產生今天的問題。

因此，如果現行的做法不做根本的改變，那永遠無法解決這個問題。

### 二、所得稅與土地增值稅之競合：所得稅法第四條第十六款惹的禍

「不動產資本利得」原本只是屬於所得稅法第十四條第七類的財產交易所得。依同法第九條之定義：本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進、賣出之營利活動而持有之各種財產，因買賣或交換而發生之增益或損失

如根據前述規定，其實「不動產資本利得」之課稅，相當單純。不過，所得稅法第四條第十六款復規定，個人及營利事業出售土地，其交易之所得，免稅。且其免稅理由，係因土地已課土地增值稅。也就是這項規定，製造了所有的問題。因此，如果要了解整個問題之始末，對這項規定之沿革，必須加以掌握。

---

<sup>1</sup> 詳細之分析，請參考「參考資料」。

### 三、所得稅法第四條第十六款之沿革

有關所得稅法對不動產資本利得課稅規定之沿革和相關司法判決，如表一。

表一：所得稅法第四條第十六款之沿革和相關判決

時間	重要修正內容和相關判決
52.1.15	<p>◆ 增訂：第 14 條第七類：財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：</p> <p>一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本及一切改良費用後之餘額為所得額。</p> <p>二、財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承或受贈與時該項財產之時價，及一切改良費用後之餘額為所得額。</p> <p>◆ 增訂：第九條：本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人<u>並非為經常買進賣出之營利活動</u>而持有之各種財產，因買賣或交換而發生之增益或損失。但<u>土地</u>、個人與家庭日常使用之衣物傢具、營利事業辦公室使用之傢具、及依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產，其交易之增益，不包括在內。</p>
62.8.24	<p>◆ 最高行政法院 62 年判字第 385 號判決：</p> <p>「按所得稅法第九條規定『本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非經常買進賣出之營利活動，而持有之各種財產因買賣或交換而發生之增益或損失，但土地交易之增益不包括在內』。依此規定而言，所謂財產交易所得，係指納稅義務人之非經常性之買進賣出之營利活動，因買賣交換各種財產而發生之增益而言，但不包括偶而為土地交易而生之增益在內，是非經常性之土地交易所生之增益不得謂所得稅法之財產交易所得而課徵交易所得稅，反言之，如業者<u>經常以土地買進賣出之營利活動</u>，此乃以營利為目的之營利行為，則因此項<u>土地交易所發生之收入，應視為該營利事業收入總額之一部份（並非所得稅法第九條所規定之財產交易所得）依法核計所得額後，課徵營利事業所得稅</u>，此為所得稅法第九條立法之本旨」。</p>
62.12.28	<p>◆ 增訂：第四條第十六款：<u>個人出售土地</u>、家庭日常使用之衣物、傢俱，或營利事業依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產，其交易之所得，免稅。</p> <p>◆ 修正：第九條：本法稱財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人<u>並非為經常買進、賣出之營利活動</u>而持有之各種財</p>

	產，因買賣或交換而發生之增益或損失。(但書移置第四條第十六款)。
74.12.24	◆ 修正：第四條第十六款： <u>個人及營利事業</u> 出售土地，或個人出售家庭日常使用之衣物、家具，或營利事業依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產，其交易之所得，免稅。
100.11.17	◆ 最高行政法院 100 年度判字第 1988 號判決： 「原判決認上訴人係「為獲取收入，獨立的、繼續的從事於一定之經濟活動」之營業人，其因此取得之收入，自不能與一般個人出售一兩戶房屋，非繼續的從事經濟活動同視，而得謂與所得稅法第 9 條非經常性買進、賣出營利活動之財產交易所得性質相同，而認上訴人因銷售房屋取得之收入，應歸屬於所得稅法第 14 條第 1 項第 1 類之營利所得課徵綜合所得稅，並無不合。」

民國 52 年所得稅法增訂第七類財產交易所得，且第九條對財產交易所得之「財產」定義為：並非為經常買進賣出之營利活動而持有之各種財產。而有關土地的部分，其與個人與家庭日常使用之衣物、傢具、營利事業辦公室使用之傢具、及依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產等，同樣被排除在財產交易所得之外，其主要理由為：已課土地增值稅<sup>2</sup>。

就土地而言，此項規定產生二種不同的詮釋，而衍生適用上的爭義：

- 第一、 由於其立法理由係因「已課土地增值稅」而免稅，因此，似乎只要是土地增值稅課徵對象之「土地」交易之增益，均免「所得稅」。
- 第二、 由於其是規定於「財產交易所得」之定義條款，因此，只有「非為經常買進、賣出之營利活動而持有之土地」交易之增益，才得免稅。

此種不同的詮釋爭議，因民國 62 年 8 月 24 日，最高行政法院針對台北市國稅局與國泰建設股份有限公司關於 56 年度營利事業所得稅的訴訟案，所做出之 62 年判字第 385 號判決，而得以釐清，最高行政法院係認同財政部當時之論點，亦採第二種論點。

也許因為該號判決已列為判例，民國 62 年 12 月 28 日乃修法，除將前述之規定，移置於第四條的「免稅」條款外，並將出售土地所得之免稅，僅限於個人。有關刪除營利事業出售土地和營利事業辦公室使用之傢具所得免稅的部分，在立法理由中，特別強調：「惟營利事業出售土地之交易增益，除繳納之增值稅應作費用支出外，其餘增益不應免稅，出售辦公室使用傢俱之交易所得，亦不應免稅，故本款修正條文未將該兩項列入。」<sup>3</sup>

不過，民國 74 年再度修法，又將營利事業出售土地之交易所得亦給予免稅。其立法理由：「營利事業出售土地，如有交易所得，依現行規定，除課徵土地增值稅外，尚應課徵所得稅，與個人出售土地僅課徵土地增值稅不課徵所得稅之規

<sup>2</sup>立法院公報，第三十會期，第十四期，頁六。

<sup>3</sup>立法院公報，第六十二卷，第九十九期，頁三。審查紀錄記載：密略。

定不同，為減輕營利事業稅負並促進營建業之正常發展，爰將「個人出售土地」一句修正為「個人及營利事業」，俾將營利事業出售土地之財產交易所得納入免稅範圍，其餘文字另配合修正。」

因此，同樣的爭議再起。不過，民國 100 年 11 月 17 日，最高行政法院就台灣省北區國稅局與有「法拍屋大王」之稱的廖文權，關於民國 89 年至 93 年度綜合所得稅結算申報之訴訟案，所做出的 100 年度判字第 1988 號判決，仍然採用第二種論點。

#### 四、回歸所得稅法第九條

由前述二則最高行政法院的判決，「不動產資本利得」之課稅，似應回歸所得稅法第九條之規定；第四條第十六款有關「個人及營利事業出售土地交易之所得」免稅，應僅侷限於「並非為經常買進、賣出<sup>4</sup>之營利活動」而持有者而言。因此，凡是「為經常買進、賣出之營利活動而持有之不動產，買賣或交換而發生之增益」，均非屬財產交易所得適用之範疇，其主要包括下列三種情形：

- (一) 就以「經常買、賣或興建不動產出售」為營利活動之營利事業而言，不動產係其出售之商品，如為法人，例如前述判決文所指出的國泰建設股份有限公司，其出售不動產，係屬「營業收入」，應依營利事業所得稅之規定辦理。如為獨資、合夥之自然人，在個人綜合所得稅的部分，則屬第一類的「營利所得」。
- (二) 就以「為經常買進、賣出之營利活動」而持有不動產之營利事業而言，不動產與其他機器設備一樣，為其從事營利活動之資本，故其出售不動產之增益，屬「其他收益」。應依營利事業所得稅之規定辦理，與財產交易所得無關。
- (三) 對個人而言，前述之判決文，很清楚的已經指出：「經常買進、賣出不動產者」之所得，係屬第一類的「營利所得」，也非財產交易所得。

以上三者之外，剩下的就只有個人所擁有，且主要作為自用住宅或出租之不動產的交易利得。惟此種利得，因其持有期間相當長，往往是免稅的。

#### 結論：兩稅合一

綜合前述之分析，關於不動產資本利得之課稅，其實並無「實價不實價」的問題。「實價不實價」或係土地增值稅的課徵問題。但如回歸現行所得稅法之規定，並能釐清二者的關係，所有的困擾和爭議，就都自然消失。

實際上，前述之曾被列為判例的 62 年 08 月 24 日最高行政法院 62 年判字第 385 號之判決，以及 100 年 11 月 17 日最高行政法院 100 年度判字第 1988 號之判決，一是針對營利事業，一是針對個人，已經讓不動產資本利得課稅回歸現行所得稅法之規定，不過為了避免爾後之爭議，似應刪除所得稅法第四條第十六款有關「個人及營利事業出售土地」交易所得免稅之規定。

至於土地增值稅的問題，其實其歷史任務已不復存在，這種「舊稅」絕非「良稅」。不過，在當前的政治環境下，要廢止，恐引發不必要之政治爭議。因此，

---

<sup>4</sup> 非「為」經常買進、賣出，與非經常買進、賣出，一字之差，內含應有差異。

解決之途徑，一是得列為計算營利事業所得之費用，另一是，仿個人綜合所得稅與營利事業所得稅之「兩稅合一」，採土地增值稅與財產交易所得稅「兩稅合一」制；即土地增值稅可扣抵因加計不動產交易所得而增加的所得稅額，讓土地增值稅「名存實亡」，如此就一切圓滿。