

目次 Contents

Preface 推薦序 | 2

自序 | 4

Chapter

1

房地合一
2.0
與遺贈稅
規劃

一、房地合一稅 2.0 15

(一) 政府的房地產政策

- 1、實價登錄開第一槍 16
- 2、房地合一 1.0 到 2.0 18
- 3、平均地權條例 5 拳打炒房 19
- 4、豪宅稅 2.0 再修正 22
- 5、「囤房稅 2.0」 31
- 6、「豪宅稅 3.0」出爐 33

(二) 不動產移轉趨勢分析：贈與移轉比重下降？ 35

(三) 房地合一稅 2.0 與房地合一稅 1.0 的五個差異點？ 38

(四) 房地合一新聞案例 48

二、房地合一稅 波及資產傳承 51

(一) 送小孩房子，哪種方式最節稅且移轉速度最快？ 51

- 1、五種贈與方式 51
- 2、現金贈與 vs 房地產贈與 53
- 3、分新制 vs 舊制 56

(二) 房產贈與節稅，過去現在大不同？ 61

(三) 房地產自己買賣 vs 贈與 vs 繼承，比較分析？ 62

- 1、房產父母自己賣，比較節稅嗎？ 62
- 2、房產贈與子女，比較節稅嗎？ 64

3、房產留給子女繼承，比較節稅嗎？ 68

(四) 若還是希望將房產贈給子女須注意哪些問題？ 78

- 1、日後不管房價漲跌，子女售屋終將面臨十倍、百倍奉還所得稅？ 78
- 2、預留房貸費用 80
- 3、子女買賣件當心沒有節稅功能 82
- 4、善用自用住宅優惠減免稅率 84
- 5、善用重購退稅 85

三、房產創造貸款負債的好處 86

(一) 遺產稅：未償債務 86

(二) 贈與稅：附有負擔贈與 88

(三) 所得稅：計算售屋所得可扣除額外負擔 90

(四) 創造負債好處多多？ 94

四、房地合一與遺贈稅規劃 結論 98

(一) 房地合一實施之後，房地產贈與子女不如現金贈與 100

(二) 現金贈與不如保險與信託 101

(三) 同心圓圖：房地產、現金、信託、保險 102

(四) 房地合一之後不建議贈與子女房地產 105

- 1、自己賣屋：得到現金做贈與、保險或信託規劃 105
- 2、房產真的不想賣，那就留待繼承：
但要做 2 個預留與 2 個規劃 106

一、保單關係人與實質課稅	109
(一) 保險會有贈與稅、所得稅、或遺產稅嗎？	110
(二) 何謂保單關係人稅務？	116
(三) 何謂保單實質課稅？	117
(四) 新聞案例：繳了遺產稅卻領不到保險理賠金？	118
二、保險會有贈與稅嗎？	121
(一) 保險並不能節省贈與稅？	121
(二) 保險第一種贈與稅狀況？	123
(三) 保險第二種贈與稅狀況？	124
(四) 保險第三種贈與稅狀況？	129
(五) 三種贈與金額的認定	131
三、保險會有所得稅嗎？	134
(一) 保險給付免納綜合所得稅	134
(二) 保險給付的最低稅負制所得稅	136
1、要保人與受益人不同之最低稅負制所得稅	136
2、保單被課了遺產稅，還會被課徵最低稅負制所得稅嗎？	139
3、最低稅負制的規定	141
4、最低稅負制 vs 綜合所得稅	144
5、特定保險給付不用多繳稅的額度計算	146
6、非死亡保險給付	153
7、保險給付之最低稅負制 & 遺產稅或贈與稅	154
8、子父子與子母子	157

四、保險會被課遺產稅嗎？	161
(一) 保險不計入遺產稅的規定	162
1、遺贈稅法第 16 條第 9 款	162
2、保險要不要申報遺產稅？	164
3、遺產稅申報書	165
4、保險法第 112 條	167
5、保險免稅 3 要件	168
(二) 第一要件：被保險人身故	170
1、要保人身故，別忘了申報遺產稅	170
2、不是說保險免稅：為何子女被補帶罰？	172
3、子女繼承保單，現金價值列入遺產課稅	174
4、要保人身故，保單現金價值列入遺產課稅	175
5、母母子 vs 母子母	177
(三) 第二要件：必須有指定受益人	178
1、何謂指定受益人？	179
2、法定繼承人算不算是指定受益人？	180
3、受益人先走，保單要課遺產稅嗎？	182
4、理賠金給受益人時有什麼規定？	183
5、保險法第 113 條	184
6、如何判斷受益人先走，誰可以領受益金？	186
7、正確填寫受益人的方法	188

房地合一 2.0 與遺贈稅規劃



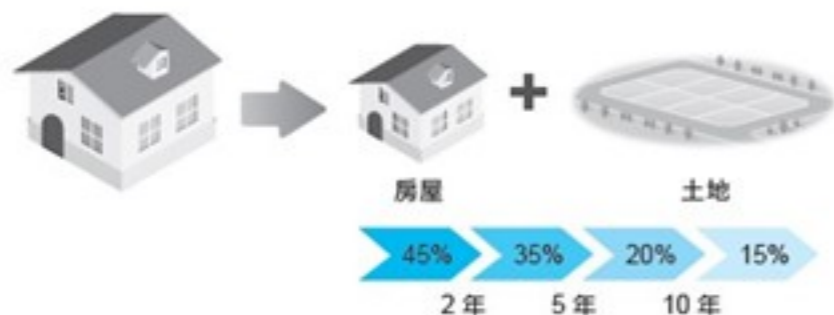
1 房地合一 2.0 與遺贈稅規劃

一、房地合一稅 2.0

政府為了落實居住正義與壓抑房地產持續飆漲，導致年輕人買不起房子，從 101 年 8 月開始，就開始推動一系列的打房政策：



(三) 房地合一稅 2.0 與房地合一稅 1.0 的五個差異點？



105 年以前，出售房地產要申報的財產交易所得僅僅是房屋所得，因為土地資本利得暫不課稅，這形成了非常大的不公平現象，因為估房地價值最高的土地居然不課稅，導致會有很多人投資房地產賺錢，卻幾乎不太需要繳稅的現象。

因此自 105 年起，政府開始實施房地合一稅制，把房屋與土地交易所得通通納入課稅，而且直接適用房地合一稅新制，並採**分離課稅**（適用房地合一稅依持有時間課徵 45%-35%-20%-15% 的稅率，摒除於綜所稅的財產交易所得項目之外）與**實價課稅**（在實價登錄之下，按照售價減除取得成本計算所得課稅，不能再使用財政部頒佈之財產交易所得額標準公式計算），而房地合一又分 1.0 與 2.0，所以我們就「房地合一稅 2.0」課稅新制五大修正重點逐一說明：

1、適用房地合一稅 2.0 追溯至房地合一稅 1.0

（房地合一 1.0 未出售之房地產，一律適用房地合一 2.0）

房地合一稅 2.0 於民國 110 年 7 月 1 日實施，並追溯自 105 年度以後取得之房地，故個人及營利事業自 110 年 7 月 1 日起，交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房地，就適用房地合一稅 2.0。

也就是說在房地合一 1.0 階段未能賣掉的房地產，在 110 年 7 月 1 日房地合一稅 2.0 實施之後，就全部適用房地合一稅 2.0 了。



房地合一稅 2.0 適用

個人及營利事業自 **110 年 7 月 1 日** 起
交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房地



所以現在已經沒有房地合一 1.0 的稅制，除了 105 年以前持有的財產交易所得的舊制外，其他就是適用房地合一 2.0 新制。新制與舊制的差別就在於土地課稅與否。



以上五種方法，哪一種資產移轉給子女的過程，
是速度最快、也是最節稅的方法呢？

可以先用刪去法：

第一先刪去第五種方法，也就是用買賣件賣給子女，而且用市價賣給子女的方式，而非用公告現值賣給子女。因為以公告現值價格賣給子女，不如贈與就好。

這樣未來可能不會增加什麼稅，但這只是資產交換而已，完全沒有資產移轉的功能，如父母買一間市價 5,000 萬的房子給子女，子女必須付給父母 5,000 萬現金的購屋價金，未來子女若賣屋 5,000 萬時，成本也是 5,000 萬，並未平白增加許多獲利，而導致多繳房地合一所得稅。

第二要刪除第四種方法，因為贈與子女頭期款購屋，後續還要靠父母贈與來繳房貸，這樣贈與市價 5,000 萬房子要花很多年，才能算是把這個房子完整贈與給子女。如此就不符合速度快的節稅方式，反而非常慢速。

第三要刪去的是第一與第二種方法，因為這兩個方法都是現金贈與，5,000 萬現金給子女買房，父母幫子女付 5,000 萬都是現金贈與；所以第 2 種方法的效果跟第 1 種方法是一樣的，因此，我們就刪除第 2 種方法。

所以這 5 種的方法，比較節稅的應是第一種「現金贈與 5,000 萬」，不然就是第三種「直接贈與 5,000 萬的房地產」。那究竟是第一種現金贈與最節稅、資產移轉速度最快，還是直接贈與房地產較好？

以下這個比較表可以說明：

若用現金一筆 5,000 萬一次贈與，速度快但需要繳交 572.9 萬贈與稅，5,000 萬扣除 244 萬免稅贈與後，要繳納贈與稅的超額贈與是 4,756 萬，超額贈與在 2,811 萬以下是 10% 贈與稅，超過 2,811 萬以上是 15%，所以 2,811 萬 \times 10% + 1,945 萬 \times 15% = 572.9 萬。

	(1) 贈現金	(2) 贈不動產 市價 5,000 萬	(3) 附有貸款 1,256 萬 贈與不動產
認定贈與	5,000 萬	公告現值 1,500 萬	公告現值 1,500 萬 1,500 - 1,256 = 244 萬
免稅額	244 萬	244 萬	244 萬
贈與淨額	4,756 萬	1,256 萬	0 萬
稅率	10% ~ 15% (2,811 - 1,945)	10%	10%
應繳稅金	572.9 萬	125.6 萬	0 萬

但若用市價 5,000 萬的房地產送給子女，因為沒有買賣、沒有成交價，所以房地產贈與不能用市價 5,000 萬來計算。沒有成交價、無所依據，就用政府規定的房子以評定現值、土地以公告現值來計算房地產贈與價值課徵贈與稅。

假設房地公告現值合計是 1,500 萬，所以贈與價值以 1,500 萬計算，扣除當年度免稅贈與 244 萬後，超額贈與是 1,500 萬 - 244 萬 = 1,256 萬，因為超額贈與在 2,500 萬以下，課徵 10% 贈與稅，就是 1,256 萬 \times 10% = 125.6 萬。

所以，房地產贈與只要繳 125.6 萬贈與稅，比現金 5,000 萬贈與的 572.9 萬贈與稅，省了將近 80% 贈與稅。

保單關係人與實質課稅 ——保險會被課稅嗎？



2 保單關係人與實質課稅 ——保險會被課稅嗎？

一、保單關係人與實質課稅



保險有可能會被課稅嗎？

會的！依照不同情況，保險金有可能被課下列三種稅：

- ▲ 遺產稅
- ▲ 贈與稅
- ▲ 所得稅

而這三種稅項在不同的要保人、被保險人、受益人組合下，都有可能發生。

「很多人以為保險完全免稅，但其實在特定情況下，保險金可能會被課遺產稅、贈與稅或所得稅，關鍵在於『要保人、被保險人、受益人三方的身分關係』，不同組合會形成不同的稅務效果，有些節稅、有些反而可能產生不必要的稅負。」

【保險費】

1. 保險費 等於 保險金額
2. 保險費 高於 保險金額
3. 所繳保險費相當於被繼承人生前領取之生存保險金及受益人領取身故保險金總和。

至於保費與保險給付的關係，在實務上，國稅局會特別檢視保費與保險給付之間的比例，藉以判斷投保的真實動機。以下舉三種常見情況：

情況一 保費 = 保額

例：投入保費 3,000 萬，保額也是 3,000 萬。

國稅局會懷疑：已經有 3,000 萬資產，

為什麼還要買一張保單？

保額也只是 3,000 萬？

投保動機不像是為了保障家人生活，因為沒有「風險分散」或「保險互助」的效果，比較可能是為了避稅需求。國稅局會合理懷疑投保保險對家庭保障或分散風險的需求不明顯，因為資產已足夠。保險動機可能偏向避稅或節稅需求，而非真正保障家人生活。

情況二 保費 > 保額

例：投入保費 3,000 萬，保額只有 1,000 萬。

要保人投入比保額高得多的保費，但保險保障有限，保障效果遠低於所投入金額，缺乏合理性。此舉幾乎不具「保險保障放大」的功能，投保動機多半不是保障，而是以避稅、節稅為目的。

情況三 保費 = 生存年金 + 死亡給付總額

例：投保人 3,000 萬保費，

正好等於自己生存已領年金 + 死亡給付（身故受益人所領取的保險理賠金）

這樣的設計就等於「把 3,000 萬原封不動留給家人」，沒有透過保險形成額外保障。與其購買這樣的保單，不如直接將 3,000 萬資金直接留給家人就可以，因此投保動機同樣不在於保障，而是偏向稅務規劃。

因此，即使保單看似符合免稅條件，若投保行為被認定是以節稅避稅為主要目的，國稅局仍會依「實質課稅」原則，將其納入遺產稅課徵範圍。

這種保額不是最大的情況下，保險並沒有增加家庭保障，只是把原本要留給家人的錢「換成保單形式」。如果本來的資產就足夠，也不需要透過保險再做安排。因此國稅局會合理懷疑其投保動機，仍然不太可能是保障家人生活，可能還是以稅務避稅規劃或資產轉移為主。

換句話說，保險的核心目的應是保障家人生活或分散風險。即使形式上保單符合「要保人與被保險人同一人」、「有指定受益人」、「具有保額給付」等免稅條件，若投保行為被認定主要是出於規避遺產稅的目的，國稅局仍會將這些保單納入遺產稅課徵範圍。

信託規劃的優勢、獨立性、稅務、簽約流程與搭配組合



3 信託規劃的優勢、獨立性、稅務、簽約流程與搭配組合

我們常聽到這樣的故事：

有人辛苦一輩子存下來的錢，最後卻因為繼承糾紛，家人分裂；
有人留下大筆遺產，但孩子年紀小，無法管理金錢，最後資產很快就耗盡；
想照顧身心障礙的孩子，但自己走了之後，卻擔心沒有人能妥善管理財產。

有沒有什麼工具，可以讓我們：

在生前就安排好資產，確保我們走後，財產能持續照顧家人、避免糾紛，
甚至幫助家族世代傳承，**這個工具就是「信託」**。

透過信託的契約行為，把財產交給專業機構管理，依照我們的指示照顧指定的人，確定信託財產可以被專款專用在我們想要照顧的人身上。

一、為什麼要做信託？

為什麼要做信託？我們可以先從（一）韓劇《淚之女王》談起。

（一）《女王集團豪門千金與窮律師》

劇中女主角金智媛飾演的洪海仁是女王集團的千金，實習時認識了出身平凡的律師，金秀賢飾演的白賢佑，兩人相愛並結婚。但女主角的母親擔心這位「窮女婿」結婚的目的是圖謀家族財產，於是逼女兒立下遺囑——往生後絕不能把遺產留給先生。

《千金女的掙扎》

然而，洪海仁真的愛著丈夫，當她罹患腦炎時，仍希望能留下一些財產照顧他。那麼問題來了：有沒有一種方式，可以表面上遵守母親的遺願，卻仍能暗中把財產留給先生呢？

劇裡還有另一個震撼情節：《家族掌門人爺爺的危機》

家族的掌門人——爺爺，因簽署監護權給同居女友。結果被女友下藥失能失智後，這位女友立刻掌控了集團，甚至把兒女與孫子輩全數趕出家門。原本龐大的家業，一夕之間旁落。

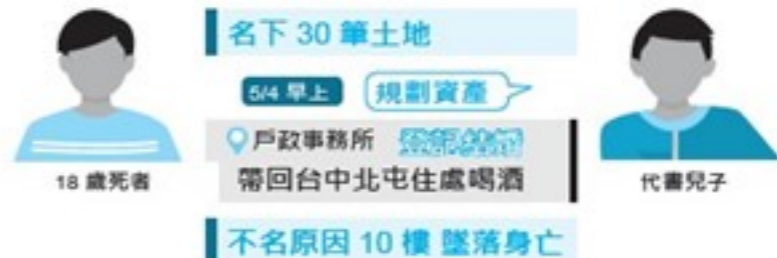
這兩個故事，其實點出了一個共同的問題：

財產沒有妥善安排，就可能被外人奪走，或無法留給真正想照顧的人。

而能解決這些問題的，就是「信託」。

（二）五億高中生案例

一名年僅 18 歲的高中生，因爸爸意外過世，繼承爸爸留下的 30 筆土地，市價高達 5 億元遺產。由於這位學生本身並沒有收入來源，這些龐大的財產顯得十分突兀，因此媒體稱之為「五億高中生」。結果引來幫爸爸處理土地交易代書朋友的兒子，以規劃資產為由約五億高中生出去，結果到戶政事務所辦理公證結婚，之後不到 2 小時，五億高中生就墜樓身亡。



高中生繼承 5 億財產 登記結婚當天墜樓身亡

這個案例震撼社會，也引發大家思考大筆財富直接落入子女手中，容易引發外界關注、親友爭奪，甚至成為投資詐騙或人身安全的風險。父母若想把資產留給子女，是否有更穩健的方式？

父親如果當初不是直接把土地登記在孩子名下，而是採取其他方式，是否就能避免這樣的憾事？換句話說，如果父親不將房地產交給孩子，而是將土地或財產放進信託，由專業受託人管理，並約定特定用途（例如：教育、生活），是不是就能大幅降低風險，讓孩子既能受到保障，又不會因繼承或受贈龐大財產，而背負沉重壓力？