

釋例一：舊制下

Q. A 君 99 年繼承其父 90 年購入房地[繼承時房地現值合計新臺幣(下同)300 萬元]，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額 600 萬元，A 君 109 年以 1,000 萬元出售該房地時(未劃分房地各別價格；必要費用為 0；出售時房屋評定現值 100 萬元、房地現值 400 萬元)，係適用舊制規定，如何計算房屋之課稅所得？

A.

$$\begin{aligned} \text{房地交易所得} &= \text{售價 } 1,000 \text{ 萬元} \\ &\quad - \text{繼承時房地現值 } 300 \text{ 萬元} \\ &= 700 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{繼承取得房地之額外負擔} &= \text{實際負擔貸款餘額 } 600 \text{ 萬元} \\ &\quad - \text{繼承時房地現值 } 300 \text{ 萬元} \\ &= 300 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{應課稅所得} &= (\text{房地交易所得 } 700 \text{ 萬元} \\ &\quad - \text{額外負擔 } 300 \text{ 萬元}) \\ &\quad \times \frac{\text{出售時房屋評定現值 } 100 \text{ 萬元}}{\text{出售時房地現值 } 400 \text{ 萬元}} \\ &= 100 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

釋例二：房地合一新制下

Q. B 君 107 年繼承其父 105 年購入房地(繼承時房地現值合計 300 萬元)，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額 600 萬元，B 君 109 年以 1,000 萬元出售該房地時(必要費用為 0；107 年至 109 年物價指數未調整；土地漲價總數額 100 萬元)，係適用房地合一新制，如何計算房地之課稅所得？

A.

房地交易所得=售價 1,000 萬元
-繼承時房地現值 300 萬元
=700 萬元

繼承取得房地之額外負擔=實際負擔貸款餘額 600 萬元
-繼承時房地現值 300 萬元
=300 萬元

應課稅所得=房地交易所得 700 萬元
-額外負擔 300 萬元
-土地漲價總數額 100 萬元
=300 萬元