

# 房地產市場剖析



撰文 房地產資訊：信義房屋不動產企劃研究室  
節稅時事題：台北富邦銀行



## 本期重點

1



六都買賣移轉  
近七年新高

2



住宅房價彈升  
買氣過熱政府降溫

3



政府出手打炒房  
信心樂觀指數降溫

4



理財高手的  
房產節稅時事題

## 2020六都房市移轉棟數年增8% 創7年新高 投機與漲勢過快 政府出手打炒房

### 1 買賣移轉棟數

2020下半年房市旺 2020六都移轉7年新高25萬棟 全國站上32萬棟

2020六都的建物買賣移轉棟數累計25萬棟，**年增8%且創下近7年以來新高**，反應2020房市上半年雖受疫情影響，但在央行降息與疫情控制得當狀況下，買方下半年快速回籠，也讓2020房市創下近7年最佳買氣，移轉棟數創下近7年新高。全年全國的移轉棟數將超過32萬棟。

六都建物買賣移轉棟數變化 |

單位：棟

區域	2020 12	2020 11	月增率	2019 12	年增率	2020	2019	年增率
台北市	3,252	3,271	-1%	2,530	29%	31,180	27,743	12%
新北市	6,408	6,047	6%	5,754	11%	63,346	60,035	6%
桃園市	4,741	4,277	11%	4,466	6%	45,712	40,384	13%
台中市	5,293	5,191	2%	4,425	20%	48,623	43,438	12%
台南市	2,253	2,068	9%	2,087	8%	23,044	23,182	-1%
高雄市	4,278	3,740	14%	3,054	40%	38,270	37,250	3%
合計	26,225	24,594	7%	22,316	18%	250,175	232,032	8%

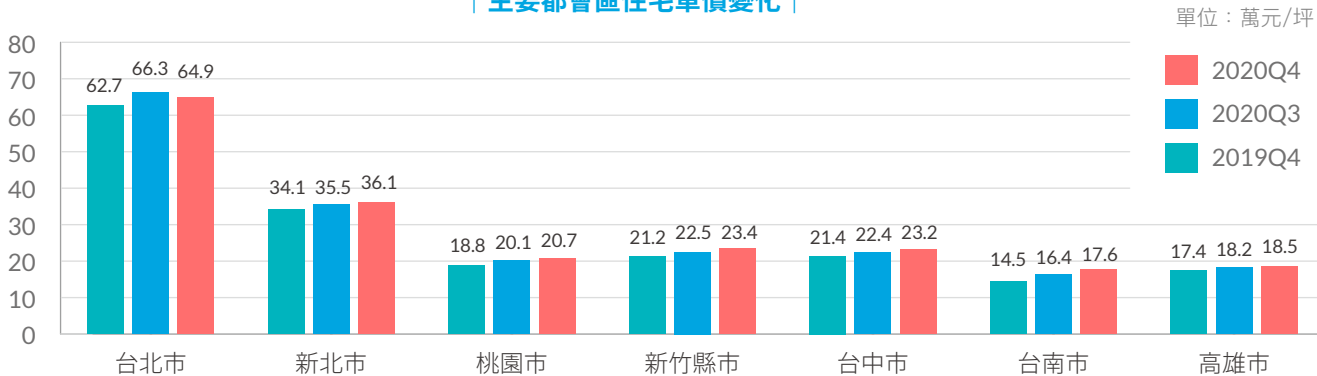
資料來源：各地政局、信義房屋不動產企研室彙整

## 2 主要都會區房價表現

### 自用買盤回流房價彈升 買氣過熱政府出手打炒房降溫

六都在第四季買盤持續回籠，房價則普遍呈現上漲走勢，主要都會區包括新北市、桃園市、新竹縣市、台中市與高雄市等，**普遍房價季增2~4%，和去年同期相比則年增6%~10%**，房價過去一年已經有明顯漲幅，除了雙北市外，其餘地區普遍房價都續創新高。不過快速反彈的房價，與一手市場的投機行為，已經迫使政府機關聯手打炒房，連續上漲的房市觀察是否出現降溫走勢。

主要都會區住宅單價變化



季增率	-2%	2%	3%	4%	3%	7%	2%
年增率	3%	6%	10%	10%	8%	22%	6%

註1：統計樣本包括公寓、華廈及大樓住宅(未分拆車位)，並排除一樓、頂樓及預售物件。  
 註2：台南市因成交樣本數量較少，容易受樣本品質影響價格波動，非代表實際行情變化

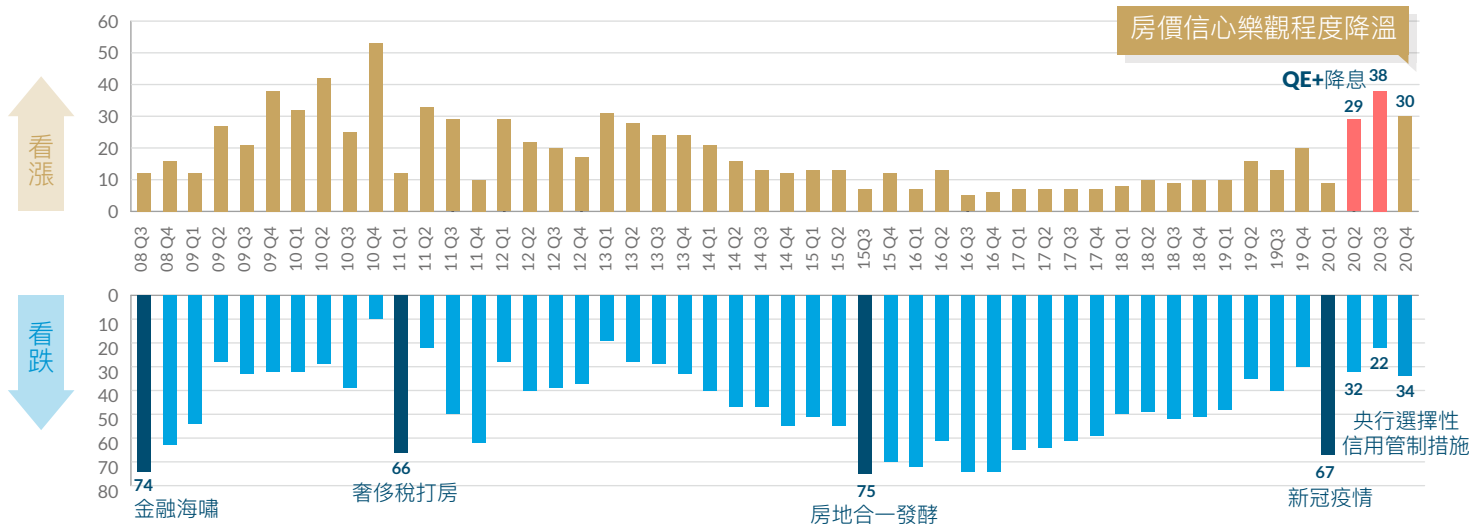
資料來源：信義房屋不動產企研室

## 3 民衆長期對房價看法

### 政府出手打炒房 看好比例收斂 惟市場氣氛並未出現轉空跡象

本季調查時間在央行宣布房貸管制後，購屋人對房價信心的樂觀程度降溫，看漲房價的比例由**前一季的38%降至30%**。本季房價信心調查結果，相較過去長時間以來，當前仍處於相對樂觀的水準，接下來若政策議題收斂，自住買氣仍可望回流。

民衆對未來房價看法



資料來源：信義房屋問卷調查

**免責聲明** 分析內容係根據公部門統計數據及信義房屋調查或交易資訊，提供使用者了解近期房地產市場的現況，唯市場交易仍受許多因素影響，消費者應自行審慎判斷，並自行負擔相關風險，信義房屋不對使用者之購售屋決策負任何責任。

4 守護財富 幸福同行 理財高手的房屋節稅時事題

稅務員問一句「有房貸嗎？」邱先生省稅60萬元

台南邱先生109年5月賣掉繼承自父親的房子，這棟房子是父親過世前兩年才買的，**繼承時還有600多萬元房貸沒繳完**。邱先生申報房地合一稅時，**稅務員多問了一句：「有房貸嗎？」這一提醒，邱先生少繳了60萬元房地合一稅**。



邱先生賣掉繼承自父親的房子，若一併繼承房貸，可能有機會節稅

南區國稅局官員說，財政部109年新出了解釋令，賣出繼承來的房地，計算獲利時，多了一項「繼承取得房地之額外負擔」可以扣。「因為是新的解釋令，可能納稅人不知道」。

重點提醒

出售繼承取得房地之交易所得課徵所得稅規定 (民國109年07月15日 財政部賦稅署)

個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務餘額者，應整體衡量其繼承取得房屋、土地之經濟實質，該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值部分，核屬其因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔。

交易繼承房地課稅新規定

新規定	繼承房地的貸款餘額高於繼承房地現值部分，可額外自交易所得減除
適用對象	房地交易新舊制都適用
主要受惠者	繼承高額房貸者
適用條件	<ul style="list-style-type: none"> <li>繼承人須同時繼承房地及其貸款餘額</li> <li>貸款餘額僅限金融機構</li> <li>貸款必須是由繼承人實質負擔償還</li> </ul>
生效	即日起生效，未核課案件可適用

官員強調兩點：(1)只適用繼承來的房地；(2)不是所有房貸的都可以拿來扣。

邱先生的父親在105年3月1日買入台南市區一處房地，107年2月1日過世，邱先生繼承這一房地，繼承房地的同時，也承擔房貸，父親當初買房時有向銀行貸款，過世時房貸還有600萬元。邱先生109年5月1日以1,200萬元賣掉了，這房地合一稅怎麼報？



重點提醒

個人出售房屋、土地交易所得應如何計算？

- 一、出價取得：房屋、土地交易所得(或損失金額) = 交易時之成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付之費用。
- 二、繼承或受贈(含受遺贈)取得：
  - 1. 房屋、土地交易所得(或損失金額) = 交易時之成交價額 - 繼承或受贈時之房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值 - 因取得、改良及移轉而支付之費用。
  - 2. 按政府發布之消費者物價指數調整後之數額認定，指按房屋、土地交易日所屬年月已公告之最近臺灣地區消費者物價總指數調整。

邱先生出售繼承自父親105年3月1日購入的房子，適用房地合一新制，南區國稅局用三個算式算出房地合一稅的課稅稅基：

**1.房地交易所得** ▶ 房地售價1,200萬元 - 繼承時房地現值300萬元 × 物價調整 - 必要費用(1,200萬元 × 5%) = 840萬元

官員解釋，**繼承房地產是按繼承日(父親死亡日)的土地公告現值 + 房屋評定現值作為成本**。考慮到通貨膨脹問題，允許按期間消費者物價指數上漲幅度調整。

怎麼計算期間物價漲多少？官員指出，納稅人不必傷腦筋，國稅局內部都有建檔，只要輸入賣出日期、繼承日期，期間的物價漲幅就自動跑出來了。「到國稅局再算這個就行。」

邱先生繼承時的物價指數是102.60，賣出時是101.40，碰上疫情來襲，物價不漲反跌。官員說：「物價漲會向上調整成本，物價跌，就不調了，成本是不縮水的。」必要費用可以按售價的5%設算。

**2.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

官員說，繼承了價值300萬元的房地產，承擔了600萬元的房貸，稅事上承認「額外」負擔300萬元。**如果繼承時的貸款只有200萬元，比300萬房地現值還低，算式算出來是-100萬元，那就沒有額外負擔，額外負擔就是零。**

**3.應課稅所得** ▶ 房地交易所得840萬元 - 額外負擔300萬元 - 土地漲價總數額50萬元(假設) = 490萬元

官員指出，土地漲價總數額在繳土地增值稅時，可以向地方稅務員問一下，他們會告訴納稅人的。

算出稅基之後，接下來要找出適用稅率。繼承房地產的持有期間可以併計被繼承人的持有期間。亦即從邱先生父親買進時點105年3月1日起算，持有四年多，不符合自住房地之課稅條件，持有期間兩年以上不到十年，適用20%稅率。

490萬元 × 20% = 98萬元房地合一稅。

如果邱先生沒有報600萬元房貸？官員說：「我們不會知道他繼承房貸啊。」就不會有300萬元額外負擔可以扣，若**邱先生未主張扣除額外負擔，應課稅所得 = 房地交易所得840萬元 - 土地漲價總數額50萬元 = 790萬元，以適用20%稅率計算，應繳158萬元房地合一稅。**

依法繳稅  
也要  
聰明報稅!



未申報額外負擔之房地交易所得稅：

$$[840\text{萬(房地交易所得)} - 50\text{萬(土地漲價總數額)}] \times 20\%(\text{稅率}) = 158\text{萬元}$$

有申報額外負擔之房地交易所得稅：

$$[840\text{萬(房地交易所得)} - 300\text{萬(繼承取得房地之額外負擔)} - 50\text{萬(土地漲價總數額)}] \times 20\%(\text{稅率}) = 98\text{萬元}$$

解釋令發布  
前 ▶ 房地交易所得稅 = 158萬元  
後 ▶ 有申報額外負擔之房地交易所得稅 = 98萬元 > 差距60萬

重點提醒

依中華民國境內居住之個人持有房屋、土地期間認定適用稅率：

- 持有期間在1年以內：45%。
- 持有期間超過1年，未逾2年：35%。
- 持有期間超過2年，未逾10年：20%。
- 持有期間超過10年：15%。



相關稅務狀況複雜，若有相關問題建議詢問會計師等專業人士尋求協助。

節稅案例資料來源：1.2020-07-15 財政部官網新聞稿「核釋個人交易繼承取得房屋及土地併同繼承貸款餘額應如何課徵所得稅規定」。2.2020-07-17 經濟日報「繼承房產高額貸款 稅負減輕」。3.2020-11-26 經濟日報「稅稅哈學堂/稅務員問一句「有房貸嗎？」邱先生省稅60萬元」。

免責聲明：本市場資料與訊息(下稱本資訊)係由非屬於台北富邦銀行之第三人所提供；本資訊內容不代表台北富邦銀行之意見、諮詢、建議或保證。本資訊不得為非法使用且不得於未被明確允許的任何目的下使用。嚴禁以任何形式將本資訊重製或轉載。

不負保證責任：本資訊僅供參考，台北富邦銀行不負保證或核實之責，使用本資訊時請自行承擔風險；台北富邦銀行對於本資訊內容的誤植、缺失，或對任何人因信賴本資訊而為之行為不負責任。本資訊不保證完全無誤或可為投資目的所使用。台北富邦銀行不保證本資訊之正確、真實、適切、即時或完整性，亦不保證本資訊未侵害他人權利或能持續具有可利用性。

權責限制：台北富邦銀行，無論是否會被告知使用本資訊可能致生損失或損害，其對於任何人因使用本資訊所致之損失或損害(包括但不限於任何特定的、附隨的、直接的、間接的損害，或利益損失、業務中斷等任何形式之損失或損害，亦不論其是否為可預見)不負任何責任。