

## 合資買賣土地 留意稅事

【經濟日報/文／林嘉焜（萬泰聯合會計師事務所副總經理）】

### 個案實例

宋先生夫妻與另外三位友人合資3,656萬元購買桃園土地，考慮將來買賣管理方便，大家決定以宋先生一人登記為土地持有人。後來，該土地以6,326萬元出售給呂太太。而呂太太將價款全額匯入宋先生帳戶，而宋先生再匯款4,100萬元給宋太太。國稅局認為這不是夫妻贈與行為，認定是宋先生分配土地獲利款項給宋太太，要求宋太太補繳稅並加罰合計102萬元。到底有出資但不登記為土地所有人，必須繳哪種稅？

### 個案解析

宋太太認為她出資與宋先生購買土地，雖然她沒有登記為土地所有權人，但畢竟這筆獲利是從土地交易買賣而來，依據所得稅法第4條第1項第16款規定，個人及營利事業出售土地，其交易之所得，免納所得稅。

但是，臺北市國稅局認為所得稅法第4條第1項第16款規定，出售土地，應指「土地所有權人」將其所有土地出售他人而言；而民法第758條：「不動產物權…非經登記不生效力。」

依此邏輯，宋太太沒有登記為土地所有權人，僅取得將來土地權利移轉之請求權而已，當土地出售予第三人取得之價款，宋太太基於共同出資，向土地所有權人（宋先生）分得款項，這屬於債權之實現，自無所得稅法第4條第1項第16款免徵所得稅之適用，而屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得。

國稅局又主張土地法第43條規定，依該法所為之土地登記有絕對效力，宋太太對這些土地均不得主張所有權，所以，宋太太不能主張為該土地所有權人而直接向買方（呂太太）請求給付土地價款，宋太太可以按投資比率取得應分得款項，只能對宋先生主張將來土地權利移轉之「債權請求權」。

台北高等行政法院於99年判定宋太太與其他投資人共同出資所購得的「價金分配權利」，所擁有的並非「直接發生於土地之權利」，換言之就是投資金額比例所得將來出售「間接取得之利益」，其實質及法律上原因，自非出售土地的交易所得。

又宋太太就基於共同出資，向土地所有權人宋先生分得款項，屬債權的實現，該請求權價值是由處分土地交易價格衡量之，即債權的實現超出原出資額部分，核屬所得稅法第14條第1項第10類其他所得。

本案八筆土地購入成本為5,485,329元。宋太太出資15%，故出資36,568,860元×15% = 5,485,329元。出售款的15%應歸宋太太所有，故63,232,213元×15% = 9,484,831元。

出售土地獲利 $9,484,831$ 元 $-5,485,329$ 元 $=3,999,502$ 元，依法歸課綜所稅之其他所得，故應補繳所得稅 $752,555$ 元，罰鍰 $376,271$ 元。



### 貼心叮嚀／借名規避貸款限制…要三思

- 若要避免本案的補稅下場，在土地出售前，五位出資人要重新登記為土地所有人，再出售土地分配價款。
- 想要利用人頭購買土地，以規避政府打房貸款限制的投資客，看到此案例後，要三思而行了！
- 轟動一時的帝寶法拍屋新聞中，假設第一次法拍時，劉媽媽出資，但不動產卻登記在兒子名下，這就是視同贈與，必須依據贈與稅規定申報。若是，兒子又出售該不動產，把所得價金歸還給媽媽，則整筆流程屬於借名關係，同屬於本案的「其他所得」，媽媽就必須申報交易獲利差價為綜所稅的其他所得。不過，第二次法拍時，由劉媽媽得標承購，當然就沒有以上稅務困擾。

※更多精彩內容，請見經濟日報每周六隨報發行之《Money Weekly》

