

★★現代地政聯盟緊急通知★★

近日發現部分地政士業者，承辦信託登記（尤其是都市更新之信託登記）後，因故發生委託人在信託關係存續期間內死亡時，需以權利價值（市價）核課遺產稅，且其後來再發生受託人出售，或信託關係消滅歸屬於受益人之繼承人而再出售時，其土地增值稅之前次移轉現值，均非以原所有權人（委託人）死亡日之公告現值為前值，致暴增土地增值稅額，當事人間雖然認為有所涉及重複課稅之爭議，除怪罪都市更新或開發業者外，亦有連累誤會地政士未告知信託登記後之複雜性與不利益行為……等等。「現代地政」特此提醒會員如下因應處理事項：

一、曾經承辦信託登記之地政士，應隨時備妥下列財政部與內政部二次函釋（合計四則）（可至現代地政會員專區下載）以為解釋，甚或主動行文於客戶說明提早因應。

二、因應處理之建議方案如下：

（一）尚未發生者→

1. 檢附財政部及內政部，針對自益信託之委託人死亡，其相關之信託課稅（土地增值稅及遺產稅）規定有所變動之函釋變更，以為解說。
2. 必要時，鼓勵當事人先行申請信託契約內容變更之註記登記，載明：「重病期間得由委託人之繼承人終止信託申辦塗銷信託登記或全權授權」之類似意旨；或請當事人隨時與地政士互動，並注意如何先行終止信託申辦塗銷信託登記之事宜。
3. 因為，申辦自益信託登記後，若因故發生委託人重病或特殊情事時，宜先行塗銷信託登記，較有利於遺產稅及土地增值稅之節稅規劃。
4. 是以，自益信託之委託人宜在發生死亡前，建立得「提前終止信託」並申辦「塗銷信託登記」之機制，不宜在委託人死亡時為信託關係消滅，或死亡後才有信託關係消滅之

事宜。

(二)已發生之個案→

已發生之個案，建議仍以「行政救濟」途徑及「法不溯及既往」原則突破之。

三、前次函釋之變更，係屬前函不當解釋所導致，此在數年前，本聯盟一再提醒可能會變更，此在去年（103年）財政部與內政部分別變更解釋，當然有所造成衝擊！

四、「現代地政」仍呼籲會員，隨時注意上課時，王老師之解說提早因應不當解釋令，所造成之實務衝擊為宜。

五、茲附上四則函釋供參考比較：

壹、【103.10.23 台財稅字第 10300613270 號】

說明：

- 一、以土地為信託財產，信託契約明定信託財產之受益人為委託人，委託人於信託關係存續中死亡，嗣受託人出售信託土地或移轉信託土地與委託人之繼承人，所涉土地增值稅之核課規定如下：
 - (一)受託人出售該信託土地時，其前次移轉現值，依土地稅法第31條之1第1項規定，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為準。
 - (二)委託人之繼承人依信託法第63條規定終止信託，受託人依同法第65條規定移轉該信託土地與委託人之繼承人時，依土地稅法第28條之3第3款規定不課徵土地增值稅。
- 二、廢止本部94年2月18日台財稅字第09404514070號函。

一、以土地為信託財產，信託契約明定信託財產之受益人為委託人，委託人於信託關係存續中死亡，嗣受託人出售信託土地或移轉信託土地與委託人之繼承人，所涉土地增值稅之核課規定如下：
(一)受託人出售該信託土地時，其前次移轉現值，依土地稅法第31條之1第1項規定，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為準
(二)委託人之繼承人依信託法第63條規定終止信託，受託人依同法第65條規定移轉該信託土地與委託人之繼承人時，依土地稅法第28條之3第3款(信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人之間)規定不課徵土地增值稅
二、廢止本部94年2月18日台財稅字第09404514070號函

貳、【94.02.18 台財稅字第 09404514070 號】(經廢止)

主旨：薛○丁君將所有土地信託與其配偶薛吳○語君，嗣薛君（委託人暨受益人）死亡，薛吳君（受託人暨繼承人）於出售該信託土地時，其前次移轉現值如何認定一案，復請查照。

說明：

一、復貴處九十二年二月十日高縣稅土字第○九二○○○九三五二號函。

二、查「信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。

但信託行為另有訂定者，不在此限。」「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」分別為信託法第八條第一項及第六十三條第一項所明定。本案系爭土地究為信託土地抑或繼承取得土地，核屬事實認定問題，請本於職權認定。惟如屬信託土地，因其繼承人業依遺產及贈與稅法第三條之二第二項規定，將該筆土地列入遺產總額申報遺產稅，參照本部八十三年十一月十七日台財稅第八三一六二○四○四號函釋，受託人於出售該信託土地時，其前次移轉現值以繼承時之公告土地現值為準。

三、至本案應否辦竣繼承登記一節，請逕洽土地登記業務主管機關辦理。

參、【103.11.19 台內地字第 1031351491 號】

主旨：檢送財政部 103 年 10 月 23 日台財稅字第 10300613270 號令影本 1 份，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據財政部 103 年 10 月 30 日台財稅字第 10304639190 號書函辦理。

二、另有關旨揭令釋以土地為信託財產，信託契約明定信託財產之受益人為委託人，委託人於信託關係存續中死亡，嗣受託人移轉信託土地與原委託人之繼承人之情形，因不課徵土地增值稅，該土地前次移轉現值仍維持按原委託人取得土地當時之前次移轉現值（即不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值）登載。

三、本部 97 年 4 月 21 日台內地字第 0970068028 號函停止適用。

自益信託財產於
委託人死亡後出售或移轉
與委託人繼承人時
其移轉現值之認定

[詳下頁](#)

(103.11.19 台內地字第1031351491號)

 **104.01.13 稅務新知**

肆、【97.04.21 台內地字第 0970068028 號】（經廢止）

主旨：納入遺產總額之信託土地，原委託人死亡得依民眾檢附遺產稅繳（免）

納證明書釐正為繼承時之公告土地現值

說明：本案稅捐機關既已依財政部 94 年 2 月 18 日台財稅字第 09404514070 號函釋，以原委託人死亡當期之年月及公告土地現值為原地價核課土地增值稅，故本案納入遺產總額之信託土地，地政機關基於簡政便民，得依民眾檢附遺產稅繳（免）納證明書，將信託財產之前次移轉現值變更為繼承時之公告土地現值，另於地價備註欄註記「信託財產列入遺產總額」乙節，請自行視需求以代碼「14」（其他）註記相關內容。

另有關旨揭令釋以土地為信託財產，信託契約明定信託財產之受益人為委託人，委託人於信託關係存續中死亡，嗣受託人移轉信託土地與原委託人之繼承人之情，因不課徵土地增值稅，該土地前次移轉現值仍維持按原委託人取得土地當時之前次移轉現值（即不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值）登載

97年4月21日台內地字第0970068028號函停止適用