



益誠聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
東立企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

最新營建稅務法令

益誠聯合會計師事務所
謝宗翰 會計師

個人簡歷



- 現職：益誠聯合會計師事務所 會計師
高雄市會計師公會 副理事長
- 證照：中華民國會計師 (TWCPA)
美國會計師(AICPA)
澳洲會計師(AUCPA)
AIA英國國際會計師 (FAIA)
國際專案管理師(PMP)
國際敏捷管理師(PMI-ACP)
國際商業分析師(PMI-PBA)
國際理財規劃顧問師(CFP)
- 學歷：國立交通大學交通運輸研究所碩士
國立台灣大學經濟系學士





益誠 聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
東立 企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

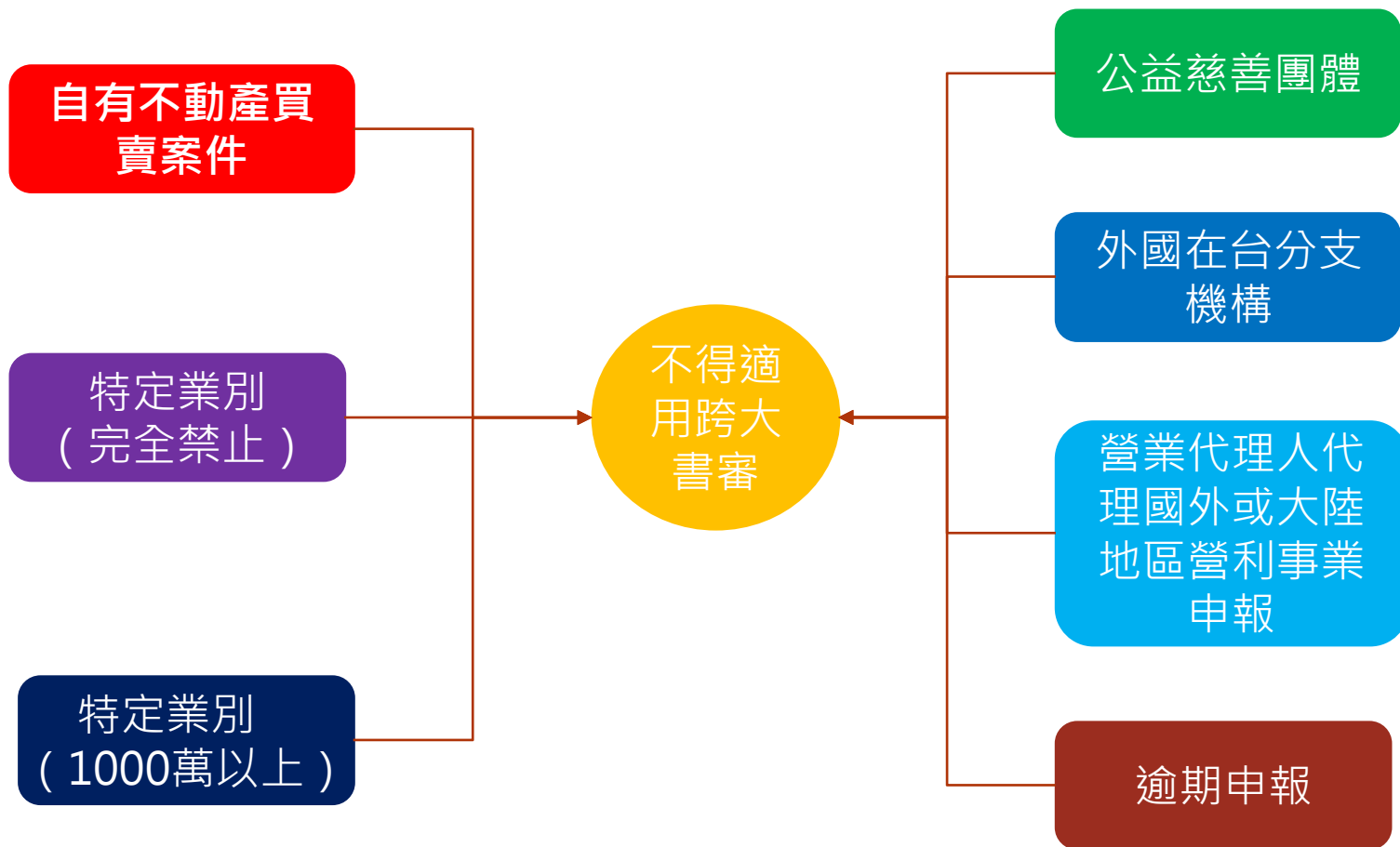
113年所得稅申報

跨大書審純益率變動(不動產相關)

		擴大書 審純益	所得 標準	同業 毛利	同業 費用	同業 淨利
L. 不動產業						
	不動產開發業					
6700--11	土地開發	(8)	23	68	39	29
6700--12	不動產投資開發	(7)	8	38	28	10
	不動產經營業					
6811--11	自有不動產買賣	—	12	27	10	17
6811--12	自有不動產租賃	—	33	73	35	38
6811--13	不動產轉租賃	—	33	73	35	38
6811--15	租賃住宅包租	(10)	23	71	43	28
6812--11	不動產仲介	(10)	23	73	45	28
6812--12	不動產代銷	(10)	21	74	43	31
	其他不動產業					
6891--11	代他人管理出租展示場	5	5	18	12	6
6891--12	代他人管理出租市場	4	5	18	12	6
6891--13	租賃住宅代管	(8)	17	72	50	22



不得使用擴大書審申報之業別



特殊業別

□ 絕對禁止

- 其他貨幣中介；投資有價證券；基金管理；**自有不動產租賃；不動產轉租賃**；專業考試補習教學；醫院；產後護理機構；其他未分類醫療保健；居住型照顧服務業；其他社會工作服務業。



特殊業別

▣ 營收 + 非營收達一千萬以上

- 電力供應業；商品批發經紀業；多層次傳銷（佣金收入）；停車場管理；電視節目製作；電視節目代理及發行；廣播節目製作及發行；廣播電台經營；無線電視頻道經營；衛星電視頻道經營；金融租賃；其他民間融資；財產保險經紀；人身保險經紀；其他投資顧問；土地開發；不動產投資開發；不動產仲介；不動產代銷；法律服務業；管理顧問業；建築、工程服務及相關技術顧問業（積體電路設計除外）；未分類其他技術檢測及分析服務；市場研究及民意調查業；環境顧問；農、林、漁、礦、食品、紡織等技術指導；機械設備租賃業；運輸工具設備租賃業；個人及家庭用品租賃業；信用調查服務；汽車駕駛訓練；其他未分類教育；其他教育輔助服務；醫學檢驗服務等【不包括土地及其定著物（如房屋等）之交易增益、所得稅法第四條之四規定之房屋使用權、預售屋及其坐落基地、股份或出資額之交易增益暨依法不計入所得課稅之所得額】



核定補徵鉅額稅款，可申請分期繳納

□ 法源依據：稅捐稽徵法§26、納稅義務人申請加計利息分期繳納稅捐辦法

- 經稅捐稽徵機關查獲補徵應繳稅款
 - ✓ 個人：100萬以上
 - ✓ 營利事業：200萬以上
 - ✓ 因客觀事實發生財務困難
- 分期期限：最長不得超過3年
- 利率：郵政儲金1年期定期儲金固定利率

- ① 連續四個月營業收入較前一年度同期減少30%
- ② 其他因素致發生財務困難



舊制豪宅稅門檻調整

舊制房屋豪宅認定標準

地 區	2023年		2024年	
	總成交金額	每坪單價	總成交金額	每坪單價
台 北 市	6,000	—	6,000	120
新 北 市	4,000		4,000	75
桃園市、新竹縣 市、台中市、台 南市、高雄市	3,000		3,000	50
其他地區	2,000	—	2,200	35

單位：萬元 註：每坪單價不含車位 資料來源：財政部 製表：傅沁怡

2025.04.10 工商時報(節錄圖表)

$$\text{舊制豪宅房屋所得} = \text{實際成交房地總價} \times \frac{\text{出售時之房屋評定現值}}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定現值}} \times 20\%$$



近年來房地合一稅主要補稅違章態樣

房地合一稅

- ① 戶籍身分錯誤
- ② 設籍未連續滿6年
- ③ **特定股權交易申報於基本稅額**
- ④ 處分預售屋費用以房屋總價*3%計算
- ⑤ 期間維修費用列為成本
- ⑥ **獨資企業出售房地未申報房地合一稅**
- ⑦ **新制誤認為舊制**

罰
罰

重購退稅

- ① 重購退稅重購5年內改作其他用途
- ② **買新賣新申報重購退稅**
- ③ 重購退稅無自住事實

- 先後購入2屋
- 2屋皆主張自住
- 出售一屋，同時仍保有另一屋



台北國稅局加罰，高雄國稅局免罰



益誠 聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
東立 企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

房地買新賣新不適用房地合一所得稅重購退稅優惠

重購自住房地可扣抵或退還已繳納房地合一所得稅之規定，係避免有重購自住房地需求之民眾，因出售舊自住房地之租稅課徵而影響其重購新自住房地的能力，以減輕其換屋負擔，並落實保障自住權益。民眾欲申請適用重購自住房地退（抵）稅，須符合買新賣舊原則，意即買新賣新不得適用重購退稅之租稅優惠。

財政部高雄國稅局表示，依所得稅法第14條之8及房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點規定，個人適用房地合一所得稅重購退（抵）稅優惠，無論是「先售後購」或「先購後售」，皆須符合以下條件：一、出售舊房地與重購新房地的移轉登記時間間隔須在2年內。二、個人或其配偶、未成年子女在出售及重購房屋辦竣戶籍登記並有居住事實。三、出售及重購房屋不可有出租、供營業或執行業務使用情形。

該局舉例說明，甲君於110年6月間取得A屋，嗣後於111年12月間購入B屋，旋於112年7月間出售B屋，甲君先後於兩屋均設有戶籍，並主張有居住事實。甲君申報個人房屋土地交易所得稅時，自行認列重購自住房地扣抵稅額，惟甲君購買B屋出售B屋時，仍持有A屋，即出售B屋並非換屋所需，此種「買新賣新」之交易型態，與前揭出售「舊」房地重購「新」房地之規定不符，乃否准甲君認列重購自住房地扣抵稅額，並補徵稅額。

該局提醒，納稅人出售舊房地經國稅局核定適用房屋土地交易所得稅重購退（抵）稅優惠，如重購之新房地於5年內改作其他用途或再行移轉，國稅局將追繳原已扣抵或退還之稅額。民眾如有疑義，可撥打免費服務電話0800-000-321，或至該局網站（<https://www.ntbk.gov.tw>）利用國稅智慧客服「國稅小幫手」線上查詢。

外僑適用自住稅率規定

法規名稱：核釋凡取得中華民國居留證可視同戶籍登記，符合房屋稅自住房屋及地價稅自用住宅用地應辦竣戶籍登記之要件

公發布日：民國 113 年 09 月 04 日

發文字號：台財稅字第11300594870號 令

法規體系：財政部賦稅署

一、外國人、臺灣地區無戶籍國民、大陸地區人民及香港或澳門居民取得中華民國居留證，居留地址之土地及其地上房屋(含以土地設定地上權之使用權房屋)為其本人、配偶或直系親屬所有或為房屋使用權人，於房屋稅及地價稅，視同於該房地辦竣戶籍登記。

二、前點房屋，符合房屋稅條例第5條第4項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條規定，無出租或供營業情形，供所有人或使用權人本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女住家用房屋全國合計3戶以內，得按自住住家用稅率課徵房屋稅；其僅1戶且房屋現值在同條例第5條第6項規定一定金額以下者，得按同條第1項第1款第1目但書規定之稅率課徵房屋稅。

三、第1點土地，符合土地稅法第9條、第17條及同法施行細則第4條規定，無出租或供營業用，都市土地面積未超過3公畝、非都市土地面積未超過7公畝，且所有權人本人、配偶及未成年之受扶養親屬以1處為限，得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

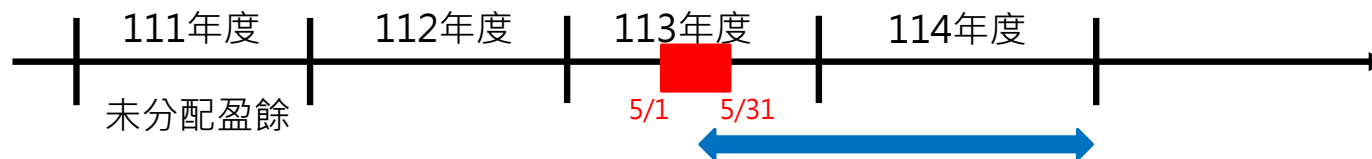
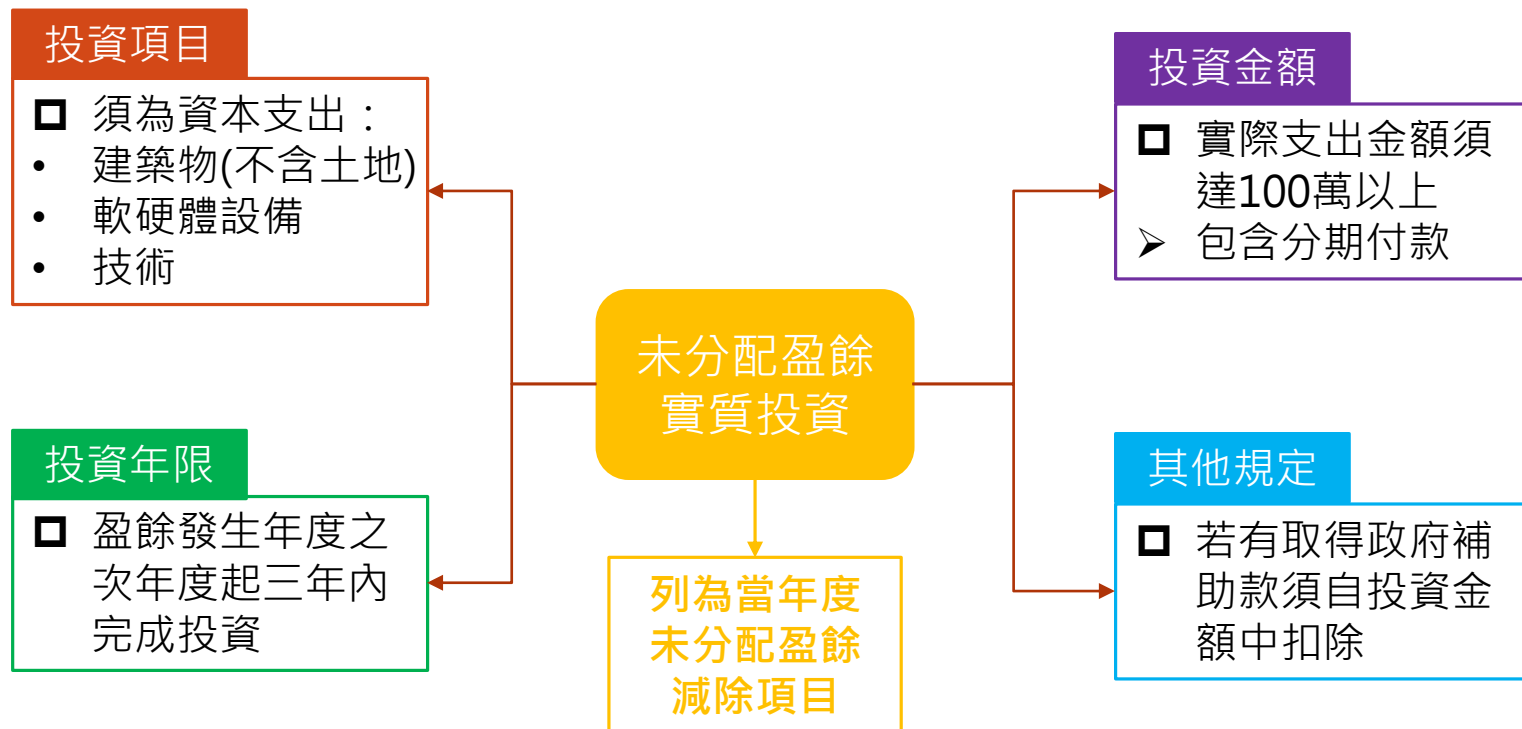


中小企業增僱加薪減稅規定

項目	條件	加成減除率(%)
增僱	增僱24歲以上、65歲以下本國籍員工 ✓ 當年度增僱2人以上 ✓ 月平均基層員工數較前一年增加2人 ✓ 當年度不含增僱員工薪資之整體薪資總額 > 前一年度整體薪資總額 ✓ 增僱員工薪資須 ≥ 基本薪資	200
加薪	調高本國籍基層員工薪資 ✓ 基層員工係指平均經常薪資6.3萬元以下之全職員工 ✓ 當年度平均薪資水準須高於前一年度平均薪資水準 ✓ <u>新設公司不適用</u>	175
其他規定	加成減除金額須計入基本稅額AMT	



未分配盈餘實質投資抵減



未分配盈餘實質投資常見錯誤



投資項目不符規定

- 土地、非資本性支出不得作為抵減項目



違反三年管制

- 投資完成次日起三年內，將投資項目轉借、出租、轉售或退貨



未於期限內完成申請

- 至遲於投資完成日起一年內進行退稅申請



未扣除政府補助款

- 政府補助款需自實質投資支出額中扣除



營利事業承租建築物及進行租賃物改良之支出，非屬未分配盈餘實質投資範圍

財政部臺北國稅局表示，營利事業承租建築物及進行租賃物改良之支出，非屬未分配盈餘實質投資範圍，不得列為當年度未分配盈餘之減除項目。

該局進一步說明，產業創新條例第23條之3及相關辦法規定，自辦理107年度未分配盈餘加徵營利事業所得稅申報起，公司或有限合夥事業因經營本業或附屬業務所需，於當年度盈餘發生年度之次年起3年內，以該盈餘興建或購置供自行生產或營業用之建築物、軟硬體設備或技術達新臺幣（下同）100萬元，該投資金額得列為當年度未分配盈餘之減除項目。上開租稅優惠係在鼓勵營利事業以年度盈餘進行實質投資，提升生產技術、產品或勞務品質，進而提高國內產業經濟動能，故實質投資範圍以興建或購置供自行生產或營業用之建築物、軟硬體設備或技術為限。爰營利事業承租建築物及進行租賃物改良之支出，因未取得該建物所有權，不得列為未分配盈餘實質投資減除項目。

該局舉例說明，甲公司之營業項目係以銷售及維修汽車為主，其辦理110年度未分配盈餘申報時，列報減除產業創新條例第23條之3規定實質投資金額5,500萬元，惟查其中1,000萬元係承租汽車維修廠房之裝潢工程支出，因與前揭規定不符，爰核定減列實質投資減除金額1,000萬元，補徵稅額50萬元（1,000萬元×加徵稅率5%）。

該局呼籲，營利事業申報產業創新條例第23條之3規定未分配盈餘實質投資減除金額時，請留意相關法令規定，以免因不符規定而發生需調整補稅之情形。

（聯絡人：營所稅組林審核員；電話2311-3711分機1221）

更新日期：113-10-21

境外所得申報 防六錯誤

【記者胡順惠／台北報導】民衆去年若有海外所得，記得申報最低稅負。國稅局提醒納稅人小心六大類錯誤，包含重複扣除成本、未主動申報、錯誤盈虧互抵、誤以爲海外基金轉換無須課稅、誤以爲KY股利屬國內所得、錯誤申報大陸所得。

首先是重複扣除成本，國稅局表示，金融機構寄發給納稅人的海外所得明細表載明「海外所得之成本係採移動平均法計算」及「財產交易所得XX萬元」，就

已是扣除成本後的淨所得。

第二，常有民衆誤以爲海外所得是稽徵機關提供查詢的所得資料範圍，但稽徵機關提供的稅額試算通知書，不會列載海外所得資料，民衆查調課稅年度所得時，無法查到海外所得資料，若因此忽略申報，將可能產生漏稅。

第三，海外財產交易損失不能與海外利息所得或營利所得互抵，只能從同年度海外財產交易所得中扣除，不能遞延以後年度。

第四，民衆誤以爲海外基金轉

換無任何現金匯入，就沒課稅問題，但海外基金轉換後，代表贖回原基金，並以贖回金額重新投資，因此基金轉換當年度就應計算原基金損益，計入所得課稅。

第五，誤以爲外國企業在台北市櫃，股票配發的股利是國內所得，這類股票通稱KY股，個人取得KY股票所發放股利爲海外所得，應計入基本所得額申報。

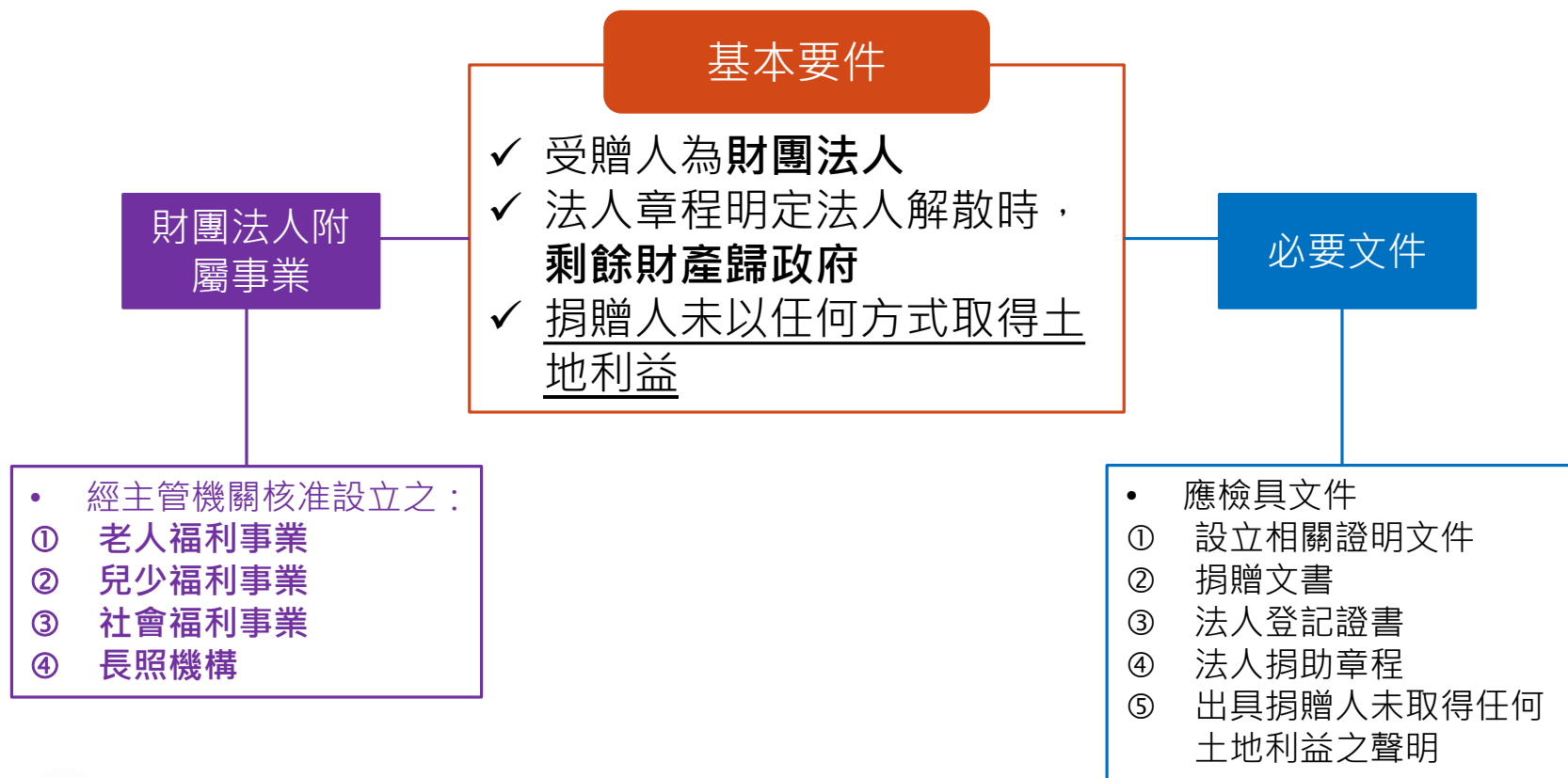
第六，大陸來源所得應併入台灣所得，合併課徵綜所稅，而不是海外所得。

2025.04.10 經濟日報



私人土地捐贈財團法人免土增稅規定

▣ 法源：土地稅法§28-1、台財稅11300607060號





益誠聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
東立企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

合建與自建之決策

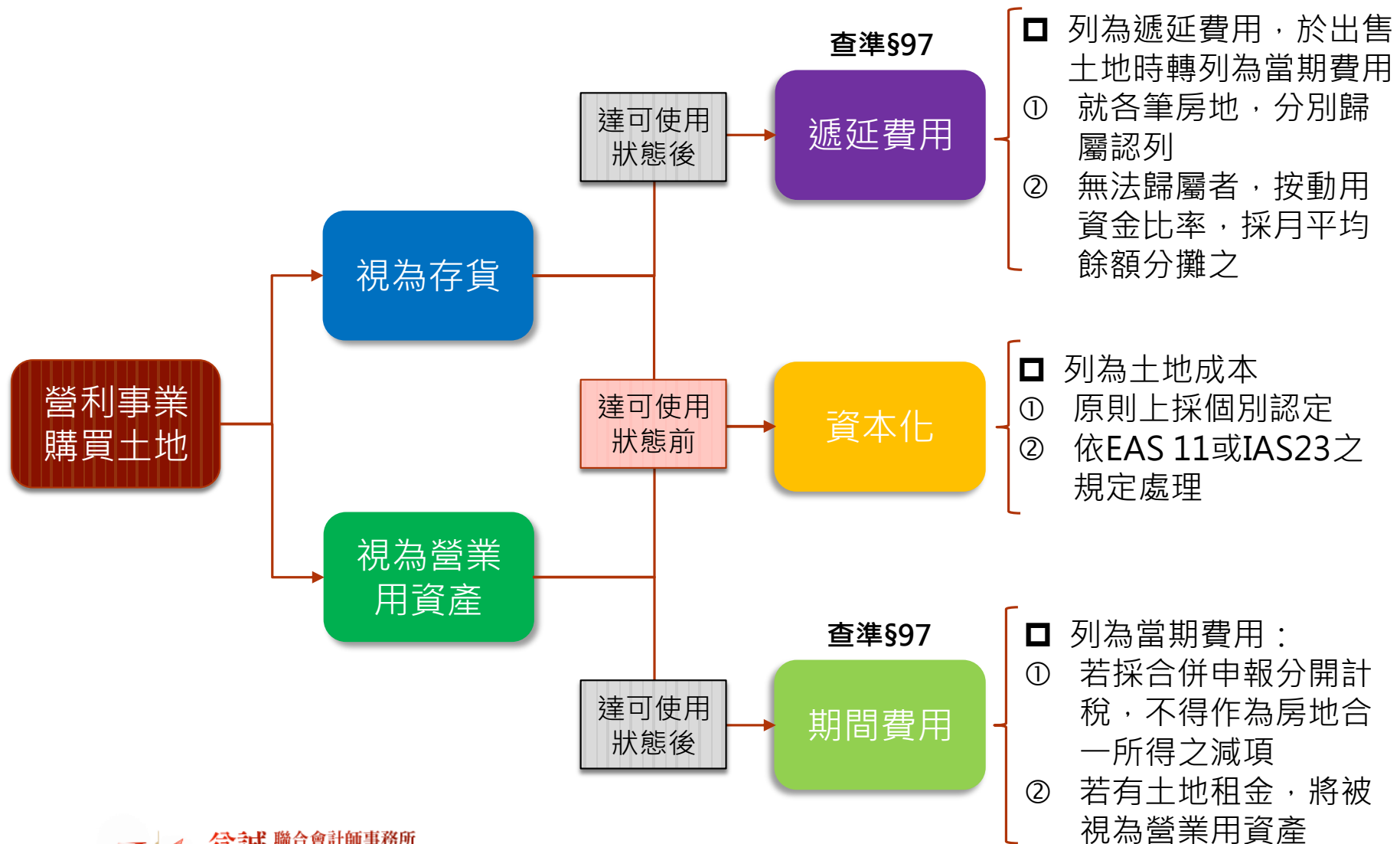
土融利息是否可列為成本(1/2)

營利事業所得稅查核準則§97

- 七、因購置房屋、土地以外固定資產而借款之利息，自付款至取得資產期間應付之利息費用，應列入該項資產之成本。所定取得，指辦妥所有權登記之日或實際受領之日；其屬拍賣取得者，指領得法院或行政執行機關所發給權利移轉證書之日。
- 八、因興建固定資產及供營業使用之房屋而借款，在建造期間應付之利息費用，應作為該項資產之成本，以資本支出列帳；建築完成後，應行支付之利息，可作費用列支。但屬存貨及非供營業使用之房屋，其借款利息應以遞延費用列帳，於房屋出售時，再以費用列支。所定建築完成，指取得使用執照之日或實際完工受領之日。
- 九、購買供營業使用之房屋、土地之借款利息，應列為資本支出；經辦妥過戶手續或交付使用後之借款利息，可作費用列支。但屬存貨及非供營業使用之房屋、土地，其借款利息應以遞延費用列帳，於房屋、土地出售時，再以費用列支。



土融利息是否可列為成本(2/2)



個人地主 vs 法人地主

	個人地主	法人地主
所得計算方式	房地收入-成本-費用-依土地稅法計算之土地漲價總數額 <u>(漲價總數額以交易當年度公告土地現值減除前次計算土地漲價總數額為限)</u>	
適用稅率	20%	20%
土融利息認列	不可	 原則上可以 (但有遭稅局剔除之風險)
必要費用	 限額內可不提示帳證	需核實認定
股利所得	 無	分配時須課徵
未分配盈餘稅	 無	無分配股利時課徵
必要成本	 較低 (稅務上無法扣除)	較高 (稅務上無法扣除)
適用	無融資需要	有隱名股東
其他注意事項	隱名合夥之稅務風險	恐無法適用同業利潤標準



房地2.0下建設公司的NG操作

● 設立投資公司持有土地與建設公司合建分售

營運方式	建商自地自建	投資公司與建商合建	營利事業出售 二手房屋、土地
法源	所§24-5第四項	所§24-5第二項	
申報方式	合併申報合併計稅	合併申報分開計稅	合併申報分開計稅
稅率	20%	20%	依持有期間案差別稅率
所得計算方式	房地售價 - 成本費用 - 土地漲價總數額 - 營業費用 + 業外收益 - 業外費損	房地售價 - 成本費用 - 土地漲價總數額	房地售價 - 成本費用 - 土地漲價總數額
影響		- 營業、利息費用若無法明確歸屬恐被剔除 - 會簽10年虧損無法使用 - 無同業利潤標準之適用	



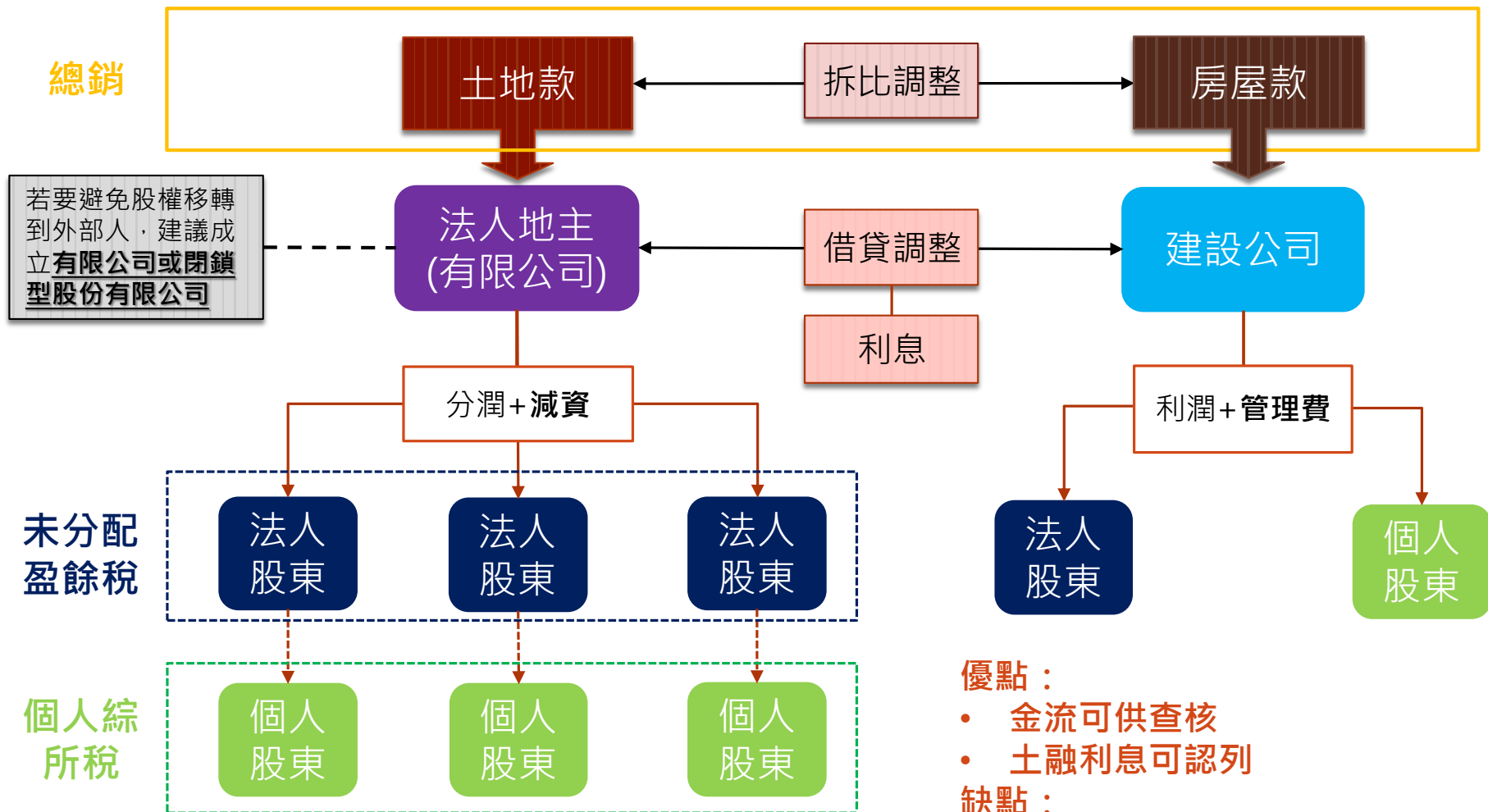
合併申報 分開計稅

- 第 24-5 條
- 1 營利事業當年度房屋、土地交易所得或損失之計算，以其收入減除相關成本、費用或損失後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除屬未自該房屋、土地交易所得額減除之土地漲價總數額部分之稅額外，不得列為成本費用。
 - 2 營利事業依前項規定計算之房屋、土地交易所得，減除依土地稅法第三十條第一項規定公告土地現值計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計營利事業所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：
 - 一、總機構在中華民國境內之營利事業：
 - (一) 持有房屋、土地之期間在二年以內者，稅率為百分之四十五。
 - (二) 持有房屋、土地之期間超過二年，未逾五年者，稅率為百分之三十五。
 - (三) 持有房屋、土地之期間超過五年者，稅率為百分之二十。
 - (四) 因財政部公告之非自願性因素，交易持有期間在五年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。
 - (五) 營利事業以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算五年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。
 - (六) 營利事業提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，稅率為百分之二十。

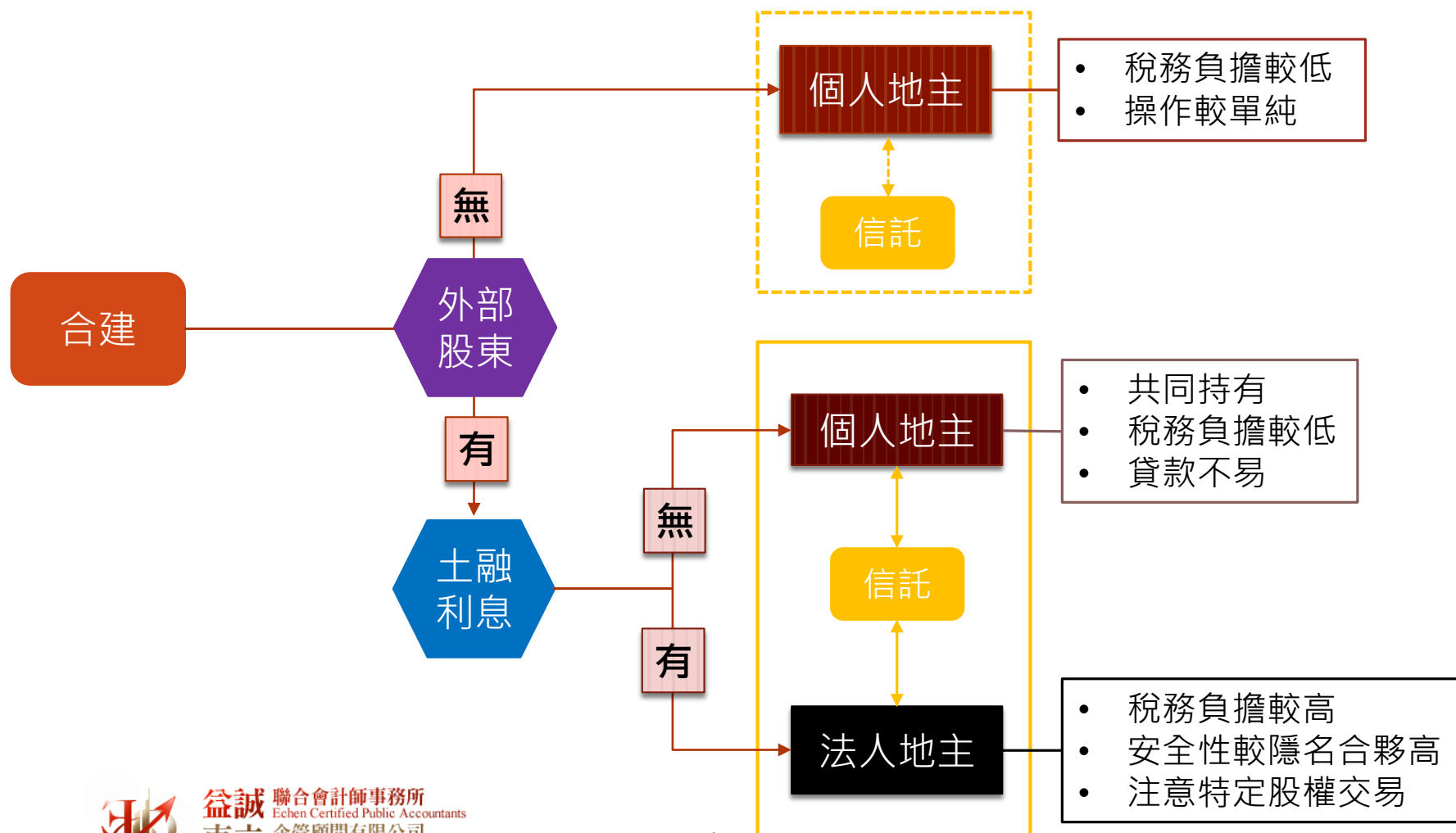
二十五、本法第二十四條之五第四項規定營利事業交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地，指營利事業交易其以起造人申請建物所有權第一次登記所取得之房屋及其坐落基地。



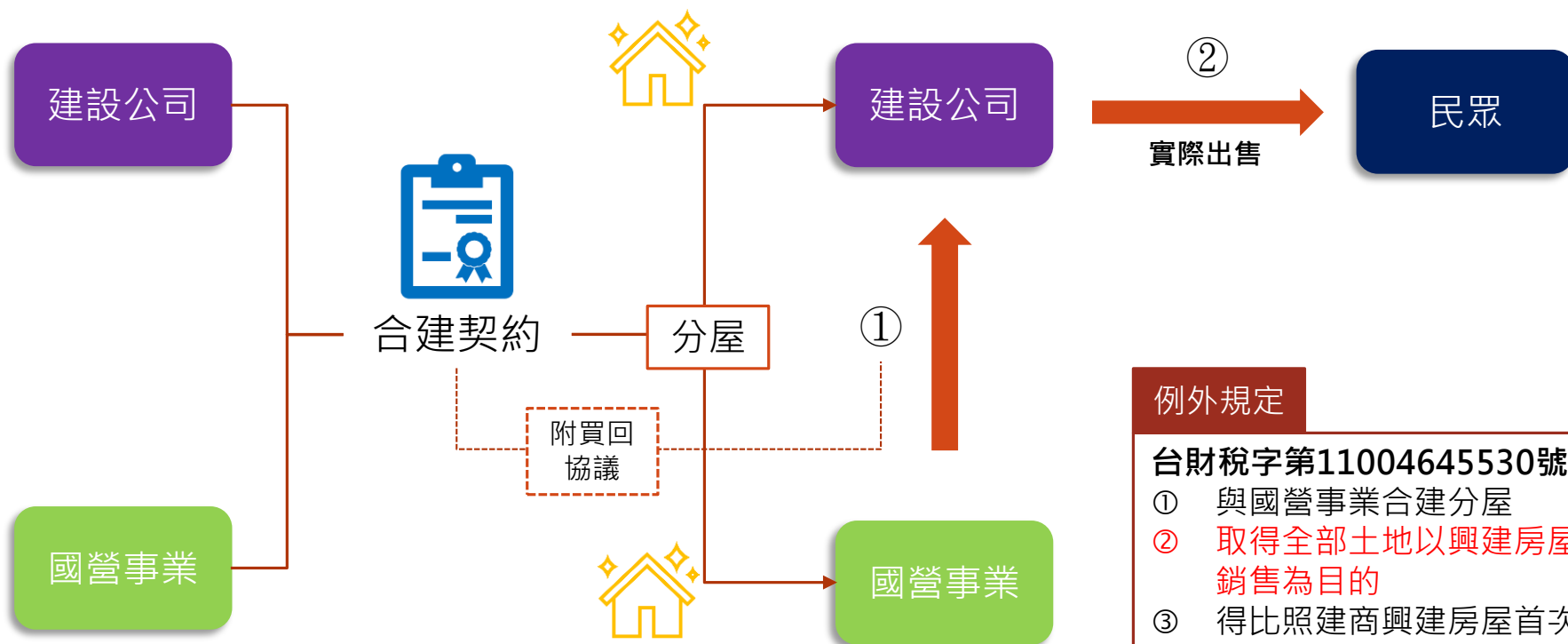
法人地主之規劃



合建之考量



建設公司與國營事業合建分屋



例外規定

台財稅字第11004645530號：

- ① 與國營事業合建分屋
- ② 取得全部土地以興建房屋銷售為目的
- ③ 得比照建商興建房屋首次移轉方式申報 (20%, 合併計稅合併申報)



法規名稱：	核釋建設公司與國營事業簽訂 <u>合建分屋</u> 附買回契約取得之房屋及其坐落基地嗣後出售時，得比照所得稅法第24條之5第4項規定
公發布日：	民國 111 年 02 月 23 日
發文字號：	台財稅字第11004645530號 令
法規體系：	財政部賦稅署

法規內容

條文檢索

國營事業配合政府活化運用土地政策，提供其所有之土地與建設公司簽訂合建分屋附買回契約，約定於興建完成就分得房屋及其坐落基地（以下簡稱房地）辦竣所有權登記後，再由建設公司買回國營事業分得之房地，其約定價款含附買回房地價款，該契約係以建設公司取得全部土地以興建房屋銷售為目的，嗣建設公司於105年1月1日以後自國營事業買回之房地，且於110年7月1日以後交易者，得比照所得稅法第24條之5第4項規定課稅。

建商興建完成後首次移轉→20%
(合併申報合併課稅)



近期常見的建設公司稅務議題

- **買賣房屋退折讓**

- 建商風險：恐違反實價登錄規定
- 客戶風險：出售房屋時高報成本、房屋超貸

- **隱名地主資金查核**

- 短漏報所得稅→個案資金選查
- 假合建→短漏報未分配盈餘

- **停車位價格是否按房地比例拆成**

- 若停車位無土地持份仍進行拆成→合建分成

- **關係人交易小養大**

- 虛設行號提供進項發票給建設公司
- 資金流程、加值率異常



不動產錢荒

不動產市場錢荒 年底前難解

銀行收傘 房貸限額度、限戶數 資金緊繃情況短期不易改善

【記者陳美玲／台北報導】不動產鬧「錢荒」，據實價登錄資料，近三年預售屋大約賣了5.4兆元，以貸款八成來說，今年起市場對房貸的潛在資金需求初估至少逾4兆元、換算平均每年貸款需求至少1兆元，潛在資金需求數量驚人。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，這次央行「以金檢取代第八波信用管制措施」，金檢重點主要是緊盯銀行在「不動產放

款資金流向」，顯見接下來市場對房貸資金需求依舊緊繃，認為政府對銀行的「道德勸說、自主改善計畫」至少到今年第3季末，因此今年年底前市場仍將上演不動產錢荒窘境。

曾敬德分析，由於房市步入新建案交屋高峰期，現在部分建案交屋提供的方案中，銀行房貸不是受限額度、就是限戶數，讓建商只能採取「多家銀行方案擠額度」，類似「交屋聯貸案」

方式進行；另有建案提供給買方的四、五家房貸方案中，還包括農會，借此避免客戶申貸碰壁。

據實價登錄資料顯示，2022年國內預售屋銷售金額約近1.3兆元，其中又以新北市成交金額居六都暨新竹縣市最高、達2,624.9億元，其次為台中市約達2,466億元，光是兩大都會區就賣了超過5,000億元的預售屋。2023年全國預售屋成交金額進一步擴增至1.72

兆元，新北市、台中市依舊是預售屋銷售冠亞軍，金額各達3,900.3億元、3496.9億元；2024年全國預售屋買氣大爆發，全年銷售金額約高達2.37兆元，台中市直接超車新北市，成交金額衝破5,000億元、達5,248.8億元，躍居六都預售屋買氣王，新北市則是熱賣4,204.2億元，光台中市與新北市預售屋銷售就賣了快1兆元、較兩年前大增85.7%。

曾敬德表示，目前銀行

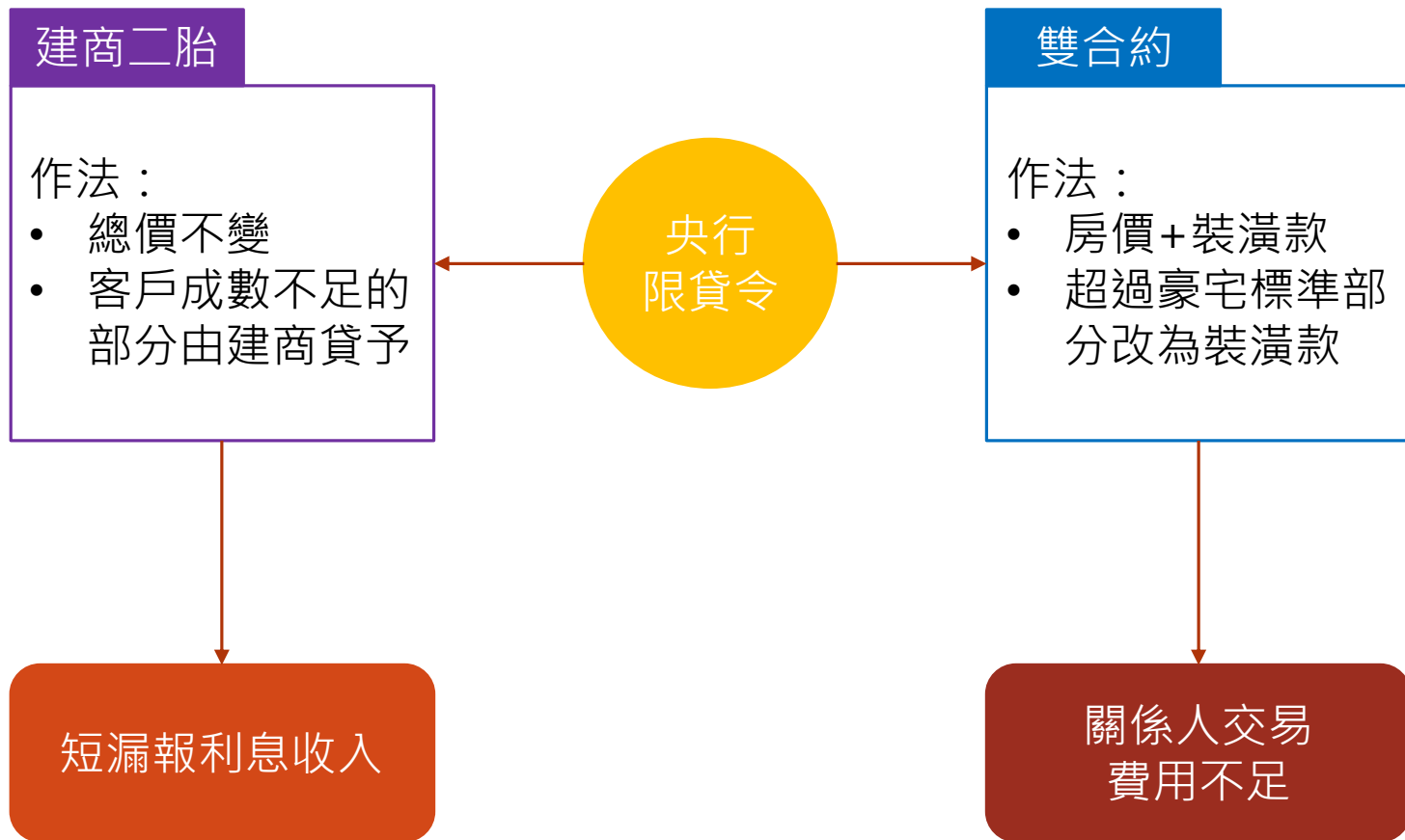
還是傾向收回房貸資金，且不少個案寬限期到期不給展延，就是希望快點回收本金；而銀行資金回收同時，也控管房貸資金申請流出的速度，確保資金要留給首購、都更與企業投資發展，因此當前不動產錢荒的狀況短時間難以大幅改善，在未來一年銀行釋出的房貸資金吃緊下，接下來預售屋買方也必須各顯神通，尤其名下已經有房貸的客戶，需留意

不好借貸的問題。

2025.03.25 經濟日報



建商應對方案及風險



建設公司不提示帳證之處理

- 法源：台財稅字第11101000482號函釋
- 營利事業興建房屋完成後第一次移轉房地，倘未於稽徵機關調查或復查時提示有關帳簿、文據供核，稽徵機關應依所得稅法第24條之5第5項規定辦理，依查得實際交易價格和定收入，並考量營業活動，**優先以查得資料核實認定相關成本、費用**(部分節錄)
- 倘經調查後仍無法查得成本、費用資料，得依同條項後段規定核定房地交易之成本、費用
- **目前實務上國稅局可能會依照不動產估價師四號公報之「開發或建築利潤率」、「營造或施工費標準表」核認成本**



不動產估價師四號公報(1/3)

五、不動產估價技術公報--開發或建築利潤率

- 105 年 08 月 30 日 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107 年 04 月 13 日 本會第四屆第十二次理事會議修正通過
- 107 年 07 月 19 日 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107 年 11 月 12 日 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查
- 110 年 04 月 13 日、110 年 06 月 11 日、110 年 07 月 28 日 本會研究發展委員會第五屆第二十八次、第六屆第一次、第二次會議修正通過
- 110 年 08 月 12 日、110 年 08 月 13 日 不動產估價技術公報評議委員會審查修正通過
- 110 年 08 月 31 日 本會第六屆第二次理監事會議通過
- 110 年 10 月 21 日 內政部台內地字第 1100052540 號函復已予備查
- 110 年 11 月 01 日 本會發布
- 113 年 08 月 12 日、113 年 09 月 11 日 本會研究發展委員會第七屆第一次、第七屆第二次會議修正通過
- 113 年 11 月 22 日 本會第七屆第二次理監事會議通過
- 113 年 12 月 04 日 內政部台內地字第 1130050285 號函復已予備查
- 113 年 12 月 06 日 本會發布

本會依不動產估價技術規則第六十條第二項規定研訂開發或建築利潤率。

1、開發或建築利潤率應視開發或建築工期依下表決定其利潤率。

開發或建築工期	利潤率
1 年(含)以下	8%~20%
超過 1 年~2 年(含)以下	8%~22%
超過 2 年~3 年(含)以下	11%~24%
超過 3 年~4 年(含)以下	13%~25%
超過 4 年~5 年(含)以下	14%~26%
超過 5 年	15%~27%

2、個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。但如因特殊情況(如規模過大或過小)或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。



不動產估價師四號公報(2/3)

附表一-6：高雄市營造或施工費標準表

地區別 構造及 用途別 樓層別	高雄市									
	鋼筋混凝土造									
	住宅、辦公室									
	平均單層水準(元/坪)	未達100,000	100,000以上未達150,000	150,000以上未達200,000	200,000以上未達250,000	250,000以上未達300,000	300,000以上未達400,000	400,000以上未達500,000	500,000以上未達700,000	700,000以上
1~3F / B0	無電梯	62,700 ~ 78,500	69,000 ~ 86,400	75,900 ~ 95,000	79,900 ~ 105,000	87,900 ~ 115,000	96,700 ~ 126,000	101,000 ~ 139,000	111,000 ~ 152,000	123,000 ~ 175,000
4~5F / B0	無電梯	62,700 ~ 78,500	69,000 ~ 86,400	75,900 ~ 95,000	79,900 ~ 105,000	87,900 ~ 115,000	96,700 ~ 126,000	101,000 ~ 139,000	111,000 ~ 152,000	123,000 ~ 175,000
6~8F / B1	有電梯	66,400 ~ 83,000	73,000 ~ 91,400	80,400 ~ 101,000	84,600 ~ 111,000	93,100 ~ 122,000	102,000 ~ 134,000	107,000 ~ 146,000	119,000 ~ 163,000	130,000 ~ 186,000
9~10F / B1	有電梯	71,600 ~ 89,800	78,900 ~ 98,800	86,700 ~ 109,000	91,300 ~ 120,000	100,000 ~ 132,000	110,000 ~ 144,000	116,000 ~ 158,000	128,000 ~ 175,000	141,000 ~ 202,000
11~13F / B2	有電梯	75,800 ~ 94,900	83,400 ~ 104,000	91,700 ~ 115,000	96,400 ~ 126,000	106,000 ~ 139,000	117,000 ~ 152,000	123,000 ~ 168,000	134,000 ~ 185,000	149,000 ~ 214,000
14~15F / B2	有電梯	80,300 ~ 101,000	88,300 ~ 111,000	97,200 ~ 122,000	102,000 ~ 133,000	112,000 ~ 146,000	123,000 ~ 161,000	130,000 ~ 179,000	143,000 ~ 196,000	158,000 ~ 217,000
16~18F / B3	有電梯		92,700 ~ 116,000	102,000 ~ 128,000	107,000 ~ 140,000	118,000 ~ 154,000	130,000 ~ 170,000	137,000 ~ 187,000	150,000 ~ 206,000	165,000 ~ 235,000
19~20F / B3	有電梯		96,600 ~ 121,000	106,000 ~ 133,000	112,000 ~ 146,000	123,000 ~ 161,000	135,000 ~ 178,000	143,000 ~ 196,000	158,000 ~ 216,000	173,000 ~ 247,000
21~25F / B3	有電梯		101,000 ~ 126,000	111,000 ~ 139,000	117,000 ~ 152,000	129,000 ~ 168,000	142,000 ~ 186,000	149,000 ~ 204,000	164,000 ~ 224,000	180,000 ~ 257,000
26~30F / B4	有電梯		111,000 ~ 139,000	122,000 ~ 152,000	129,000 ~ 168,000	142,000 ~ 186,000	156,000 ~ 204,000	164,000 ~ 224,000	180,000 ~ 246,000	197,000 ~ 282,000

註1：本標準表適用之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。

註2：上表營造或施工費單價係以標準樓高為基礎，不包含連續壁施工、減震設備、綠建築、智慧建築等其他須加價項目，詳本公報營造或施工費標準表相關說明事項第3、5、6-10、12、13、15-17點(P.2-P.4)。

地區別 構造及 用途別 樓層別	高雄市				
	加強磚造		鋼筋混凝土造		鋼架造
	住宅、辦公室		工廠		工廠
	住宅、辦公室	工廠	工廠	工廠	工廠
1~3F / B0	無電梯	61,900 ~ 77,500	57,000 ~ 77,400	59,300 ~ 79,300	35,700 ~ 76,800
4~5F / B0	無電梯	61,900 ~ 77,500	57,000 ~ 77,400	61,100 ~ 81,700	36,700 ~ 79,000
6~8F / B1	有電梯			88,800 ~ 108,200	
9~10F / B1	有電梯			90,700 ~ 110,600	

註1：本標準表適用之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。

註2：上表營造或施工費單價係以標準樓高為基礎，不包含連續壁施工、減震設備、綠建築、智慧建築等其他須加價項目，詳本公報營造或施工費標準表相關說明事項第3、5、6-10、12、13、15-17點(P.2-P.4)。



不動產估價師四號公報(3/3)

附表二：會員所屬各地方公會區域利潤率表

公會	台北	新北	桃園	台中/中台灣	台南	高雄
開發或建築工期	台北 宜蘭 澎湖	新北 基隆 金門 連江	桃園 新竹	苗栗 台中 彰化 南投	雲林 嘉義 台南	高雄 屏東 台東 花蓮
1 年(含)以下	10%~20%	10%~20%	8%~18%	10%~20%	8%~18%	8%~20%
超過 1 年~2 年(含)	10%~22%	10%~22%	8%~20%	10%~22%	10%~20%	10%~22%
超過 2 年~3 年(含)	12%~24%	12%~24%	11%~21%	12%~23%	13%~21%	12%~23%
超過 3 年~4 年(含)	13%~25%	13%~25%	13%~23%	13%~25%	15%~23%	13%~25%
超過 4 年~5 年(含)	14%~26%	14%~26%	14%~24%	14%~26%	16%~24%	14%~26%
超過 5 年	15%~27%	15%~27%	16%~24%	15%~27%	18%~24%	15%~27%



合建分屋的持有期間認定



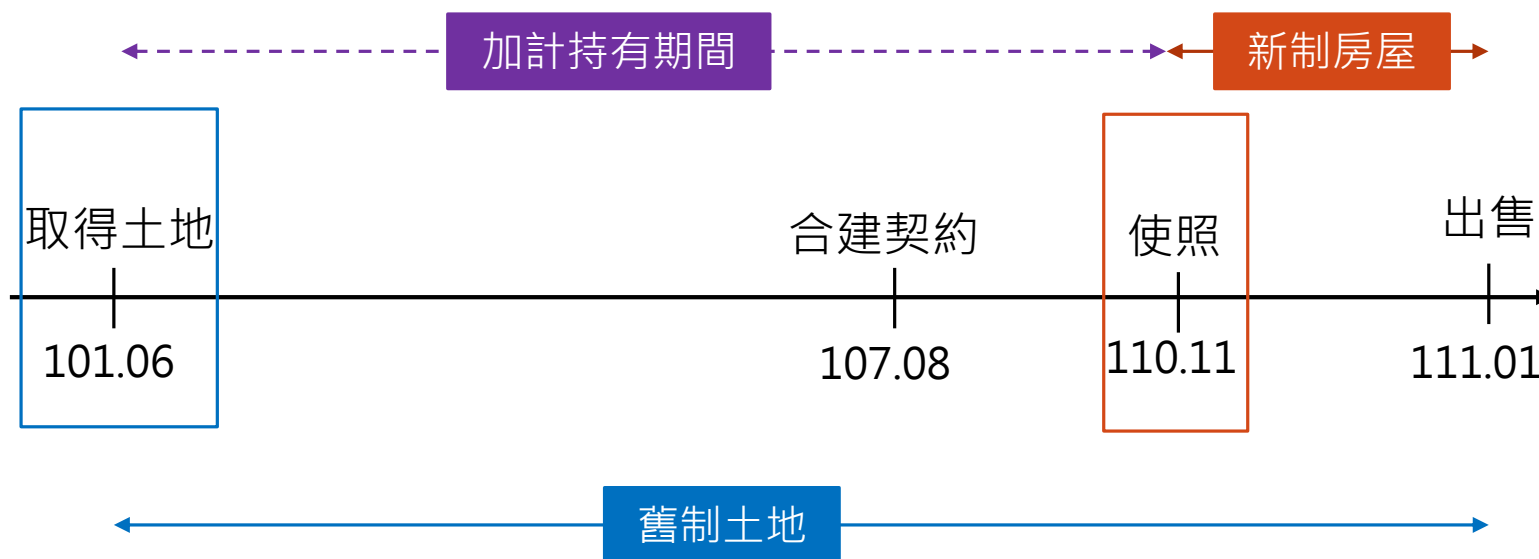
合建分屋

房屋



土地

- 取得日：使用執照取得日(登記日)
- 持有期間：原始土地取得日至出售日
- 取得日：原始土地取得日
- 持有期間：原始土地取得日至出售日



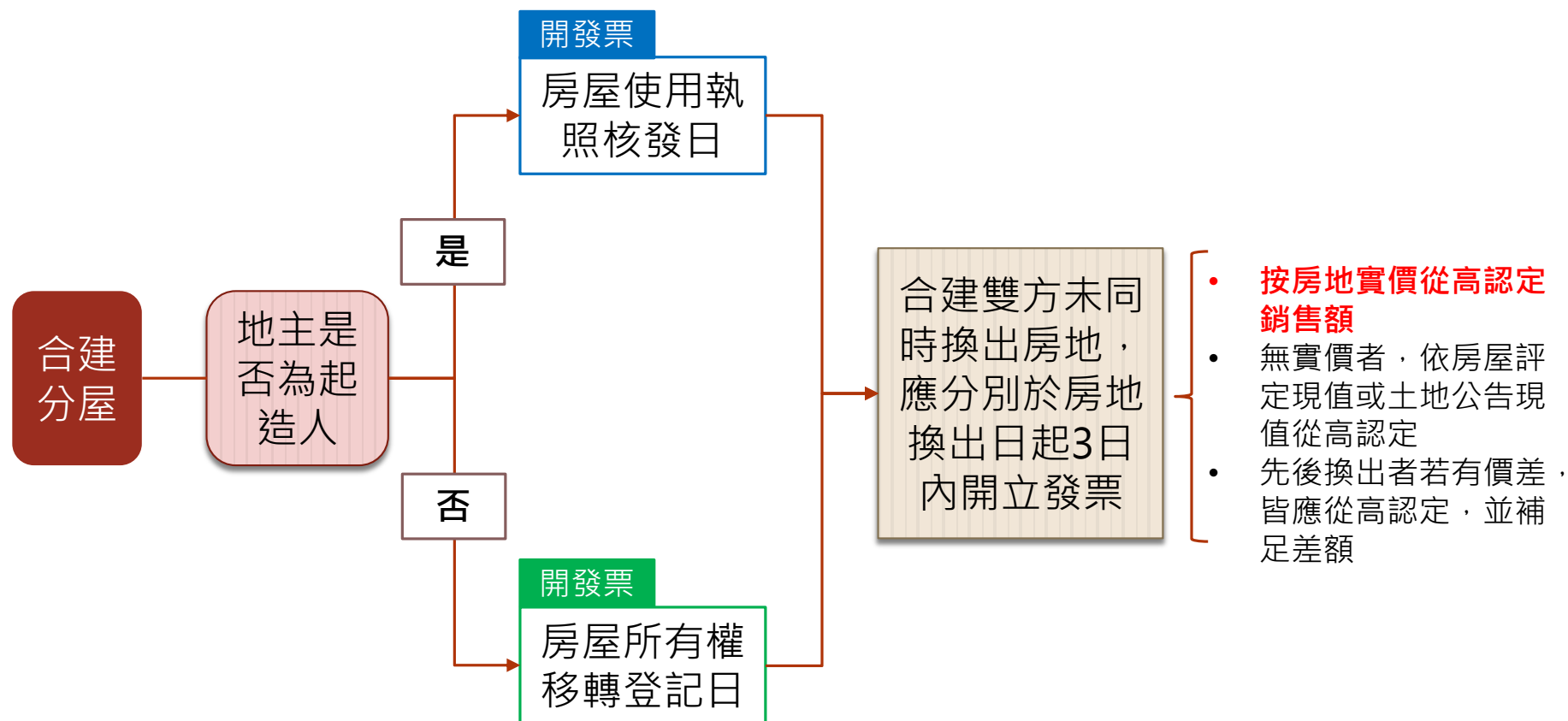
個人出售以自有土地與建商合建分屋的房地，應如何認定房地取得日及持有期間

財政部北區國稅局表示，個人交易105年1月1日以後所取得的房屋、土地，其取得日的認定，原則上以所取得的房屋、土地完成所有權移轉登記日為取得日，但若是出售以自有土地與營利事業合建分屋的房地，該出售土地的取得日，為個人原取得合建前土地之日；其出售的房屋，以登記日為取得日，至於房屋及土地的持有期間，均以該合建土地的持有期間為準。

該局舉例說明，甲君於101年6月購買A地，107年8月與建商合建，於110年11月完工核發使用執照，甲君分配取得B房屋，嗣於111年1月將分配取得的B房屋連同A地一起出售，因A地是在105年1月1日以前取得，屬舊制土地交易所得，而B房屋是110年11月興建完成核發使用執照後分配取得，甲君出售B房屋，屬新制房地合一所得稅課稅範圍，其持有期間自甲君購買A地的取得日101年6月起算，至甲君出售B房屋，於111年1月移轉登記予買受人為止，計9年7個月，惟甲君誤認該房屋亦屬於舊制，未於完成所有權移轉登記之次日起30日內申報繳納房地合一所得稅，經該局查獲，核定補徵應納稅額並處以罰鍰。

該局呼籲，民眾若有出售與建商合建分屋的房地，應留意所得稅法規定房屋、土地的取得日、持有期間及適用新舊制等重要事項，並依法辦理申報納稅，以免漏未申報而遭補稅及處罰。如仍有不明瞭之處，歡迎至該局網站（<https://www.ntbna.gov.tw>）查詢相關法令或利用免費服務電話0800-000321洽詢。

合建分屋開立發票規定(1/3)



合建分屋如何開立發票(2/3)

法規名稱：	合建分屋其銷售額之認定方式
公發布日：	民國 75 年 10 月 01 日
發文字號：	台財稅第7550122號
法規體系：	財政部賦稅署

[法規內容](#)[條文檢索](#)

主旨：依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明：二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價格與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應加5%營業稅。



合建分屋如何開立發票(3/3)

法規名稱：	合建分屋換出房屋時點之認定及換出房地時點不同之憑證開立
公發布日：	民國 84 年 05 月 24 日
發文字號：	台財稅第841624289號
法規體系：	財政部賦稅署

法規內容

條文檢索

主旨：關於建方（提供資金）與地主（提供土地）合建分屋，建方換出房屋之時點應如何認定，及雙方換出房屋與土地之時點如不一致，應如何開立憑證乙案，核釋如說明。說明：二、地主與建方合建分屋，除地主自始至終均未曾列名為起造人，且建方於房屋興建完成辦理總登記後，始將地主應分得房屋之所有權移轉與地主者，應以房屋所有權移轉與地主之登記日為房屋換出日外，其餘均應以房屋使用執照核發日為房屋換出日。建方並應於上述換出日起3日內開立統一發票。三、合建雙方如未同時換出房、地者，應分別於房屋或土地之換出日起3日內依規定開立憑證。依營業稅法施行細則第18條之規定，其後換出者之時價如較先換出者為低時，後換出之一方應從高按先換出者之時價開立憑證；至於先換出者之時價如較後換出者為低時，先換出者應於後換出之一方開立憑證時，就差額部分補開立憑證。四、建方或地主如將其應分得之房地銷售與第三人，係另一契約行為，其屬應辦理營業登記者，應就其出售所分得之房地部分，依相關規定開立憑證與買受人，不得以尚未換入土地或房屋而拒絕或延遲開立憑證。



合建分屋案例說明(1/3)

交易	說明
取得土地	甲106年取得土地20坪，每坪60萬元，取得成本共1200萬元
房地互易	1. 甲於116年與A公司合建分屋，經重估後每坪120萬元，約定以10坪土地換得40坪房屋(價值800萬)，另收取400萬元現金 ★換出土地價值1200萬=換入房屋800萬(<u>2/3</u>)+現金400萬(<u>1/3</u>) 2. 甲收現400萬元部分視為銷售土地交易所得，損益計算如下： ① 土地收入=400萬 ② 土地出售成本=換出土地成本之 $1/3=10\text{坪} \times 60\text{萬} \times 1/3=200\text{萬}$ (<u>另換出土地之成本2/3=400萬，轉列房屋取得成本</u>) ③ 土地交易所得=400萬元-200萬元=200萬元
出售房地	交換後，甲於117年將分得之房屋出售(房屋40坪及土地10坪)，售價1,800萬元，損益計算如下： ① 房地收入=1,800萬元 ② 房地出售成本=土地成本+房屋取得成本=600萬+400萬=1,000萬 ③ 房地交易所得=1,800萬-1,000萬=800萬



合建分屋案例說明(2/3)

交易	說明
取得土地	甲106年取得土地20坪，每坪60萬元，取得成本共1200萬元
房地互易	1. 甲於116年與A公司合建分屋，經重估後每坪65萬元，約定以10坪土地換得40坪房屋(價值800萬)， <u>另支付150萬元現金</u>
	2. 因換出土地價格(價值650萬)<換入房屋價格(價值800萬) ➤ 不計算交換損益
出售房地	交換後，甲於117年將分得之房屋出售(房屋40坪及土地10坪)，售價1,800萬元，損益計算如下： ① 房地收入=1,800萬元 ② 房地出售成本=土地成本+房屋取得成本=600萬+(150萬+600萬)=1,350萬 ③ 房地交易所得=1,800萬-1,350萬=450萬



合建分屋案例說明(3/3)

交易	說明
取得土地	甲106年取得土地20坪，每坪60萬元，取得成本共1200萬元
房地互易	1. 甲於116年與A公司合建分屋，經重估後每坪80萬元，約定以10坪土地換得40坪房屋(價值800萬)
	2. 因換出土地價格(價值800萬)=換入房屋價格(價值800萬) ➤ 不計算交換損益
出售房地	交換後，甲於117年將分得之房屋出售(房屋40坪及土地10坪)，售價1,800萬元，損益計算如下： ① 房地收入=1,800萬元 ② 房地出售成本=土地成本+房屋取得成本=600萬+600萬=1,200萬 ③ 房地交易所得=1,800萬-1,200萬=600萬



房地合一稅自地自建之課稅規定

項目	內容
課稅範圍	● 105年1月1日起交易下列房屋、土地者： ① 103年1月2日以後取得者，且持有期間在2年以內者 ② 105年1月1日以後取得者
課稅方式	結算申報，併入營利事業所得課稅
課稅稅基	● 房地交易所得(A) = 出售房地總價-取得成本-必要費用 $A > 0$，且$(A - \text{漲價總數額}) \geq 0$，課稅所得 = $A - \text{漲價總數額}$ $A > 0$，且$(A - \text{漲價總數額}) < 0$，課稅所得 = 0 $A \leq 0$，不得減除土地漲價總數額，視總機構在境內外而異 ● 土地增值稅不得列為成本費用減除
交易兩筆以上	● 境內營利事業：按上開規定逐筆計算交易所得及減除該筆交易之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額或自營利事業所得中減除 ● 境內營利事業：同上，但： ① 交易所得額為負：先自適用相同稅率之餘額扣除，扣除不足者，再自不同稅率之餘額中扣除 ② 不得自該營利事業之其他營利事業所得額中扣除



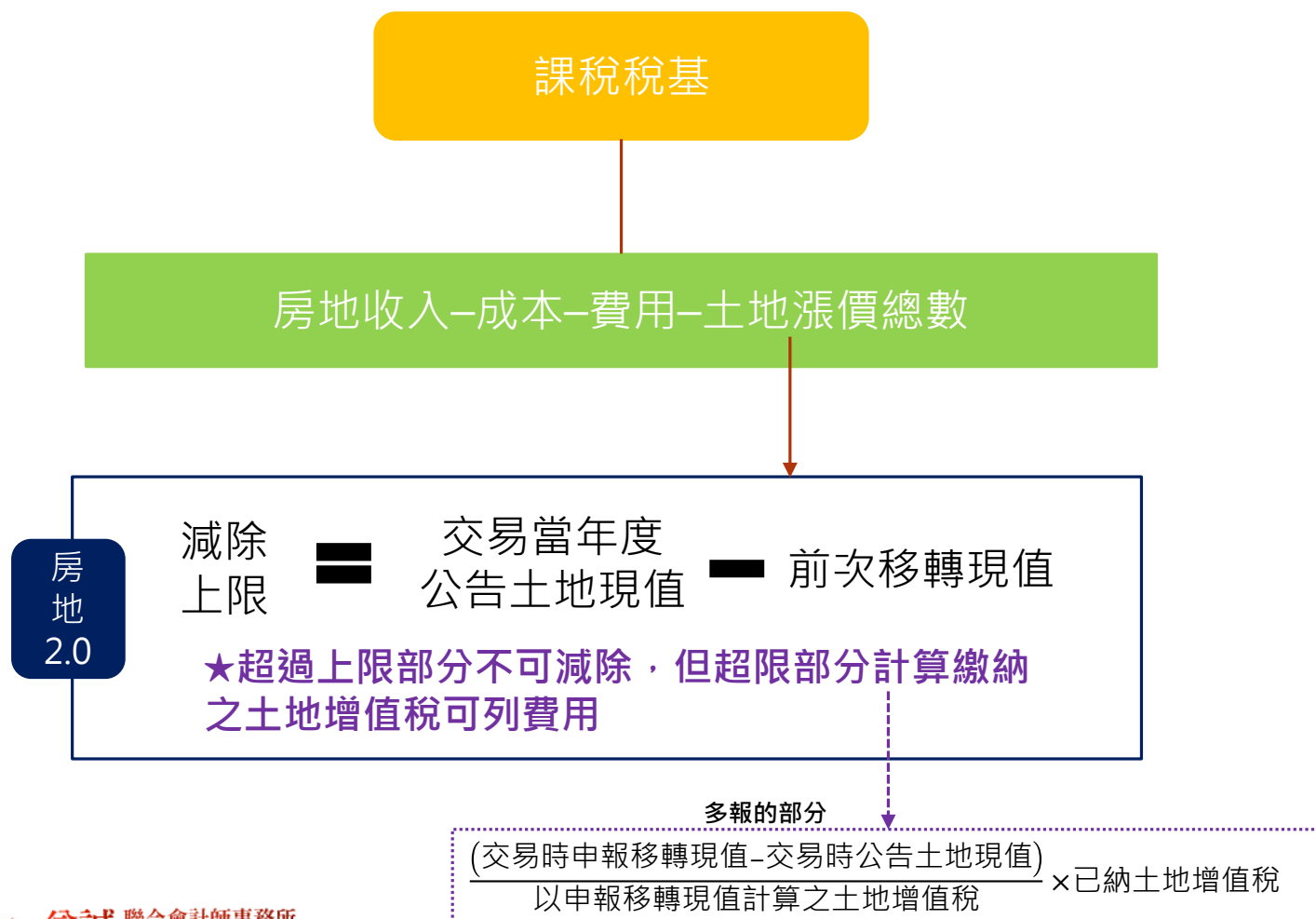
土地漲價總數額減除案例

- 境內營利事業：交易多筆房地

	甲案	乙案	丙案	合計
收入	100	100	100	
成本及費用	60	80	110	
交易所得	40	20	(10)	
土地漲價總數額	(20)	(30)	不再減除	
餘額	20	(10)	(10)	
計入營利事業所得額	20	0	(10)	10



土地漲價總數額設上限



釋例

- 甲公司出售土地一筆，其成本及交易內容如下：

	取得	賣出	土地增值稅
實際價格	1,400萬	1,800萬	
土地公告現值	1,400萬	1,500萬	
申報現值	1,400萬	1,800萬	80萬

- $$\text{得減除之土增稅} = \frac{\text{多報的部分}}{\text{總共漲價部分}} \times 80\text{萬} = 60\text{萬}$$

$$\text{房地交易課稅所得} = \underset{\text{成本}}{1800\text{萬}} - \underset{\text{費用}}{1400\text{萬}} - \underset{\text{土地漲價總數}}{60\text{萬}} - 100\text{萬} = 240\text{萬}$$



一般合夥與隱名合夥

	一般合夥	隱名合夥
定義	稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約 (民法§667)	謂當事人約定，一方對於他方所經營之事業出資，而分受其營業所生之利益，及分擔其所生損失之契約 (民法§700)
損害賠償	無限責任(民法§681)	有限責任 (民法§703)
財產權	合夥人共同共有 (民法§668)	屬於出名合夥人 (民法§702)
稅法規定	台財稅字第10404578020號令 依民法第702條及第704條第2項規定，隱名合夥人出資之財產權屬於出名營業人，且就出名營業人所為之行為對第三人不生權利義務之關係，是其投資於營利事業之盈餘分配所得，應併入出名營業人所得課徵綜合所得稅。但出名營業人於簽訂契約後曾檢約報經該管稽徵機關核備，或稽徵機關查得隱名合夥人及出名營業人實際獲配之盈餘者， 應按實際分配情形，分別核課隱名合夥人及出名營業人之個人綜合所得稅。	



政府區段徵收領取之補償費及獎勵金如何計稅

- **法源：台財稅第861895998號**

- 公司因政府區段徵收其所有土地，領取之土地地價補償費及內含按公告土地現值加發之4成**獎勵金**，依**所得稅法第4條第16款**規定，免納所得稅。
- 公司因前開徵收事項取得之**地上改良物補償費**，尚無免納所得稅規定之適用
- 至公司將因領取土地及地上改良物補償費產生之所得如累積為盈餘，並分配予其個人股東時，依所得稅法第14條第1項第1類規定，屬股東之營利所得，應由股東合併其各類所得申報繳納綜合所得稅，並無股東得免納所得稅之規定。



出售農地符合條件可免徵房地合一稅

出售農地須同時符合作農業使用及移轉與自然人始可免徵房地合一稅

財政部北區國稅局表示，自105年1月1日起，個人出售作農業使用的農地，買受人須為個人始符合免納房地合一所得稅的規定。

該局說明，近來審理房地合一所得稅未申報案件時，發現轄內納稅義務人A君於111年3月間買賣取得農地，嗣於111年5月出售移轉登記予公司法人，A君自認出售農地時，已取得農業用地作農業使用證明書，即無須申報個人房屋土地交易所得稅，案經查獲後應補稅400餘萬元及處罰鍰200餘萬元。

該局補充說明，依所得稅法第4條之5第1項第2款「符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地」免納所得稅規定，係為配合農業政策，鼓勵農地農用，對於農業用地賦予租稅減免之優惠。而依農業發展條例第37條第1項規定，移轉土地得申請不課徵土地增值稅，係限以該土地移轉時同時符合「作農業使用」及「移轉與自然人」，A君雖提示農業用地作農業使用證明書，惟土地承受人非自然人，與農業發展條例第37條規定要件不符。

該局特別提醒，自105年1月1日起，個人出售適用所得稅法第4條之4規定之房屋、土地，依所得稅法第14條之5規定，個人有所得稅法第14條之4規定之交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報。如仍有疑問，歡迎利用免費服務電話0800-000321或就近向國稅局分局、稽徵所及服務處洽詢，以避免發生短漏報房屋、土地交易所得稅而被處罰之情形。
新聞稿聯絡人：法務組違章二股 黃股長



容積移轉課稅規定(1/2)

- **法源依據：台財稅第881946203號**
- 土地所有權人依「**古蹟土地容積移轉辦法**」及「**都市計畫容積移轉實施辦法**」規定所取得之土地容積權益，該容積權益移轉應視同權利之移轉，認屬權利交易性質，其自第三人所取得之對價，應依所得稅法第14條第1項第7類及同法第24條第1項規定，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項權利而支付之一切費用後之餘額為財產交易所得；**上開成本及相關費用之減除，以容積權益移轉收入之100%計算**
- 至土地所有權人依「都市計畫容積移轉實施辦法」第14條（編者註：現行第13條）第1項規定，將同辦法第6條第1項第2款及第3款之土地所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，既係以土地所有權人取得土地容積權益為對價，尚無所得稅法第17條第1項第2款第2目第1小目綜合所得稅捐贈列舉扣除及同法第36條第1款營利事業得列為當年度捐贈費用規定之適用。



容積移轉課稅規定(2/2)

- 法源依據：台財稅字第09504538850號
- 財政部88年9月27日台財稅字第881946203號函，有關依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定移轉土地容積權益，其成本及相關費用以該容積權益移轉收入之100%計算之規定，其適用對象以送出基地之土地所有權人為限。



益誠
東立

聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

法規名稱： 所有權人依規定取得之土地容積權益移轉應申報財產交易所得

公發布日： 民國 88 年 09 月 27 日

發文字號： 台財稅第881946203號

法規體系： 財政部賦稅署

主旨：核釋土地所有權人依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」取得之土地容積權益移轉課稅規定。說明：二、有關土地容積權益移轉課稅規定如次：（一）所得稅部分：1.土地所有權人依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定所取得之土地容積權益，該容積權益移轉應視同權利之移轉，認屬權利交易性質，其自第三人所取得之對價，應依所得稅法第14條第1項第7類及同法第24條第1項規定，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項權利而支付之一切費用後之餘額為財產交易所得；上開成本及相關費用之減除，以容積權益移轉收入之100%計算。2.至土地所有權人依「都市計畫容積移轉實施辦法」第14條（編者註：現行第13條）第1項規定，將同辦法第6條第1項第2款及第3款之土地所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有，既係以土地所有權人取得土地容積權益為對價，尚無所得稅法第17條第1項第2款第2目第1小目綜合所得稅捐贈列舉扣除及同法第36條第1款營利事業得列為當年度捐贈費用規定之適用。（二）土地增值稅部分：（略）。

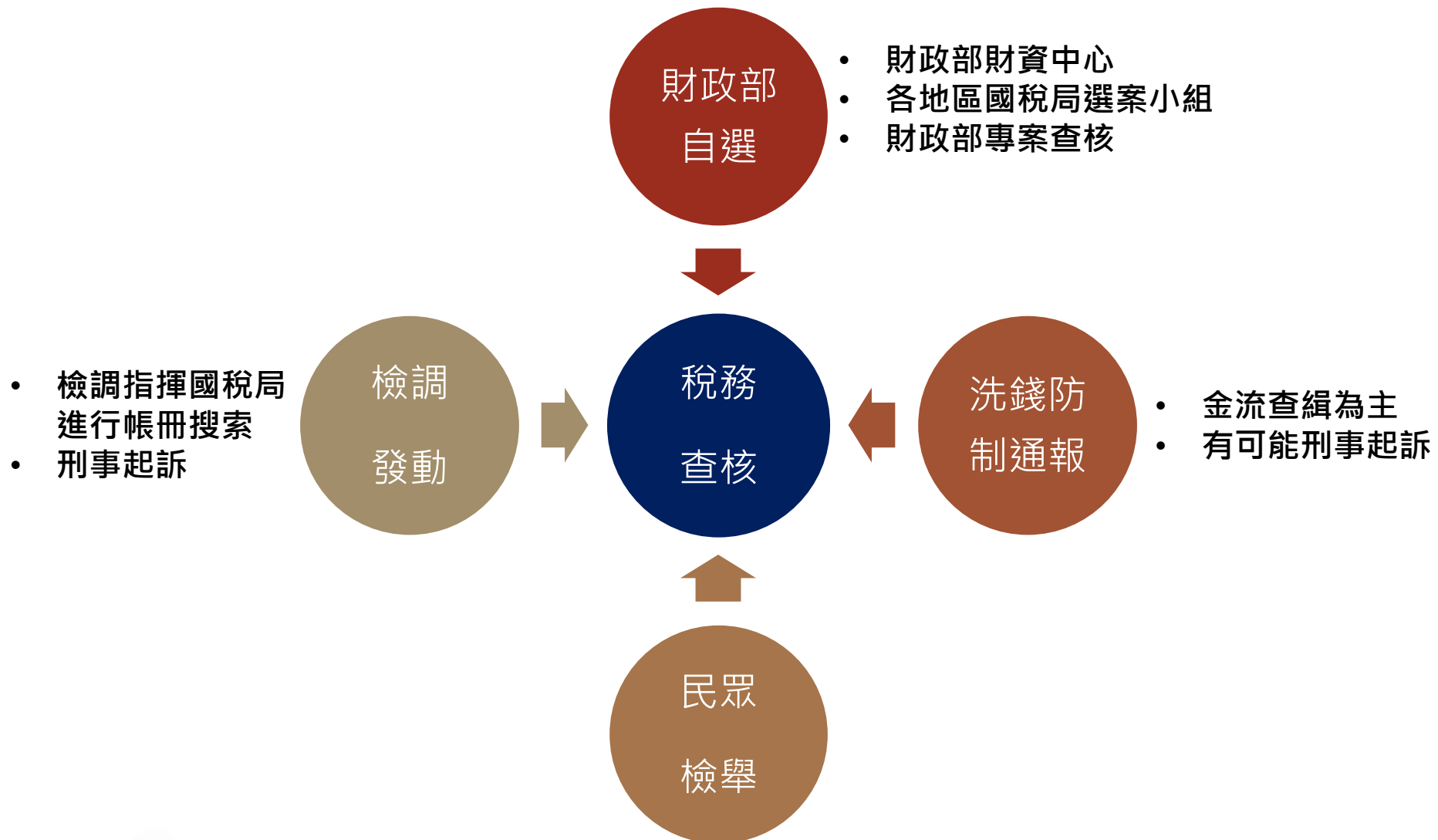




益誠聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
東立企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

近期營建業查核實務

國稅局查核案源



法規名稱：財政部臺北市國稅局稅務案件追究刑責處理作業要點

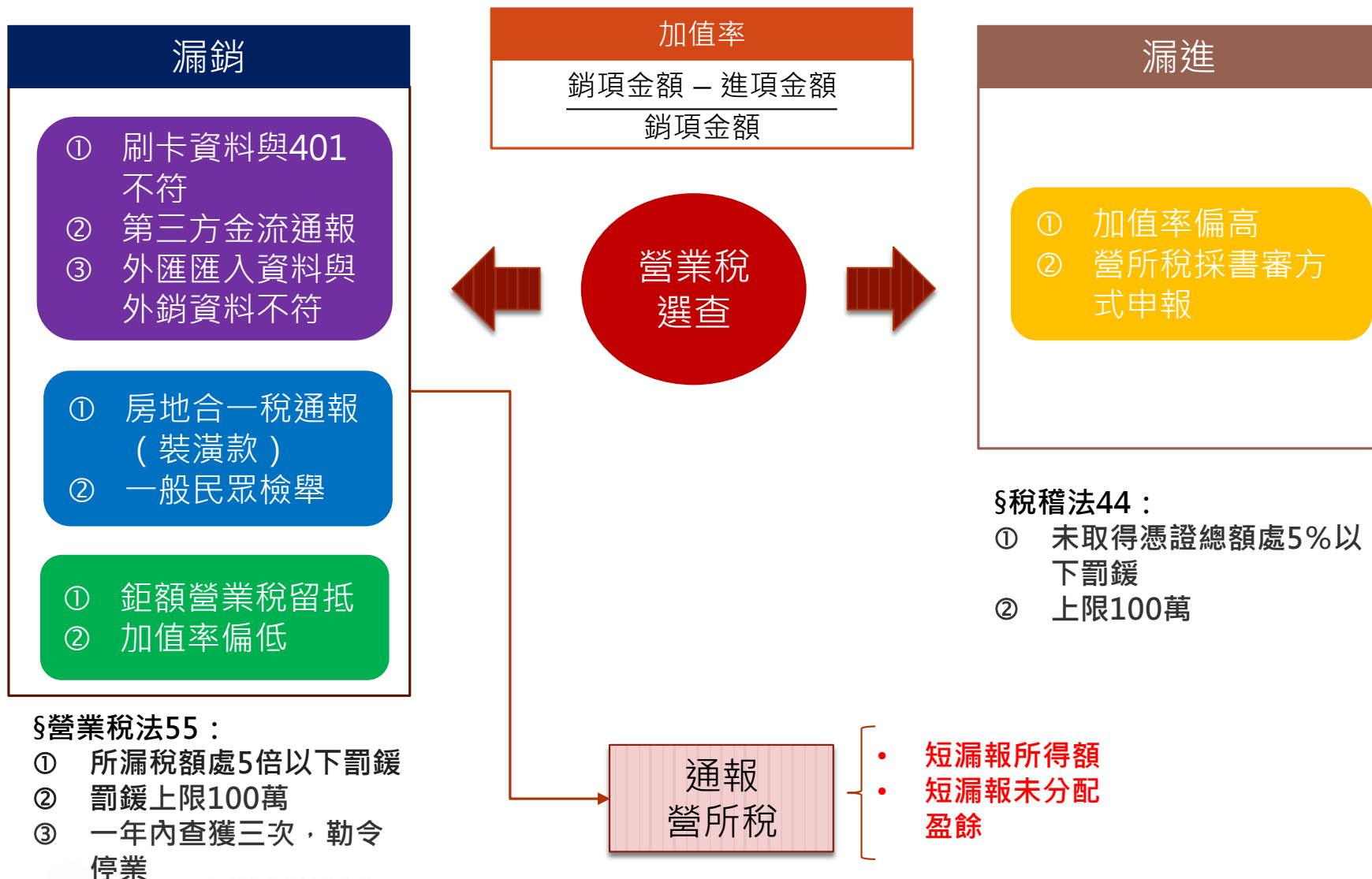
時間：中華民國95年2月5日

一、為使本局對納稅義務人故意以不正當方法逃漏稅捐、代徵人或扣繳義務人侵占已代徵或已扣繳稅捐，以及教唆或幫助犯前述之罪等追究刑責作業制度化，以提高工作效能，特訂定本作業要點。

二、稅務案件之追究刑責，除依稅捐稽徵法、行政罰法等有關規定辦理外，並應依財政部93年 7月12日台財稅字第0930452381號令發布之「教唆或幫助他人逃漏稅行為移送偵辦刑責規定」及95年2月6日台財稅字第 09504508090號函訂「稅捐稽徵法第41條所定納稅義務人逃漏稅行為移送偵辦注意事項」規定辦理。

- 一般情況：五年以下有期徒刑，併科1000萬罰金
- 嚴重情況：七年以上有期徒刑，併科1億元以下罰金

營業稅常見選案態樣



營業稅查核實務

□ 查緝重點

- 加值率是否偏低
- 房地比是否偏低

第 21 條

營業人以土地及其定著物合併銷售時，除銷售價格按土地與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格（含營業稅）占土地公告現值及房屋評定標準價格（含營業稅）總額之比例，計算定著物部分之銷售額。其計算公式如下：

定著物部分之銷售價格＝

$$\begin{array}{l} \text{土地及其定著物} \\ \text{之銷售價格} \end{array} \times \frac{\text{房屋評定標準價格} \times (1 + \text{徵收率})}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格} \times (1 + \text{徵收率})}$$

定著物部分之銷售額＝定著物部分之銷售價格÷（1＋徵收率）



營業人售屋價格刻意壓低 國稅局：可依時價調整房屋售價並補徵營業稅

法源編輯室 / 2014-06-12 [評論數 0 篇]

財政部南區國稅局昨（十一）日表示，不少業者銷售房屋時，在房地總價約定後，會刻意壓低房屋部分的售價，同時抬高土地售價，以致房地總價雖節節飆升，但其中屬於房屋部分的售價所占的比例，卻顯然不合理。

國稅局指出，土地及房屋在法律上雖為不同權利客體，在民間交易習慣，卻始終是房地併計單一價格，由於現行銷售土地免徵營業稅及營利事業所得稅，營業人銷售房地時便因此壓低房屋售價，抬高土地售價。又[加值型及非加值型營業稅法施行細則第 2 1 條](#)規定，營業人以土地及其定著物合併銷售時，除銷售價格按土地與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格占土地公告現值及房屋評定標準價格總額的比例，計算定著物部分的銷售額，因此不少業者誤以為，只要房地銷售價格有分別載明，就一律依照該各別銷售價格計算申報，於是刻意壓低房屋售價以求規避稅負，忽略了[同法第 1 7 條](#)，該局得依時價調整房屋售價並補徵營業稅。

國稅局進一步指出，近期查獲轄區內有公司銷售房地，分別開立房屋銷售價格及土地銷售價格的統一發票，但經該局查核發現，其取得土地及房屋成本，與申報房地銷售價格顯不合理，該公司雖提示已分別載明房屋及土地銷售價格的買賣合約書為證，但依查得的時價資料顯示，其房屋銷售價格顯較時價偏低，該公司並無正當理由，因此依[加值型及非加值型營業稅法第 1 7 條](#)及[同法施行細則第 2 5 條](#)規定，以時價調增房屋銷售價格，核定補徵營業稅。

國稅局最後強調，依據[加值型及非加值型營業稅法第 1 7 條](#)及[同法施行細則第 2 5 條](#)規定，營業人以較時價顯著偏低價格銷售貨物或勞務而無正當理由者，主管稽徵機關仍得依時價認定其銷售額，調整補徵營業稅，因此特別呼籲營業人銷售房屋的售價，應合理參酌市場行情，切勿心存僥倖，試圖以偏低售價規避稅賦。



時價顯著偏低主管機關得調整之



全國法規資料庫

Laws & Regulations Database of The Republic of China (Taiwan)

列印時間：114/04/23 20:51

列印

關閉視窗

條文內容

法規名稱： 加值型及非加值型營業稅法 EN

法規類別： 行政 > 財政部 > 賦稅目

第 17 條

營業人以較時價顯著偏低之價格銷售貨物或勞務而無正當理由者，主管稽徵機關得依時價認定其銷售額。

資料來源：全國法規資料庫



益誠
東立

聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

營業稅風險預防

房地比偏低

□ 合理拆比

- 大樓可依照房屋及土地之實際成本比例拆分
- 透天仍依照21條公式計算

□ 合約明確

- 房屋與土地之比例明確記載於合約中

□ 完整之交易金流

- 地主之土地款與建商之房屋款項切勿流用



查核風險

加值率偏低

□ 營所稅

- 至少申報到同業利潤率

□ 稅源預留

- 無法提供帳冊情況下，最高處100萬罰鍰



納保程序



益誠
東立

聯合會計師事務所
Echen Certified Public Accountants
企管顧問有限公司
Dong Li Business Management Consultant Co. Ltd

未依規定取得憑證

營利事業未依規定取得憑證或給與憑證，會受到什麼處罰？(2425)

更新日期：113-05-27

營利事業依法規定應給與他人憑證而未給與，或者應自他人取得憑證而未取得者，應就其未給與憑證或未取得憑證，按照稽徵機關查明認定之總額，處以5%以下的罰鍰，處罰金額最高不得超過新臺幣100萬元。如屬銷貨者，稽徵機關並可按當年度當地同時期同業帳載、或新聞紙刊載、或其他可資參證之該項貨品最高價格，核定其銷貨價格；如屬進貨者，稽徵機關可按當年度當地該項貨品之最低價格，核定其進貨成本。

(稅捐稽徵法第44條)

(所得稅法第27條)

(營利事業所得稅查核準則第23條)

(營利事業所得稅查核準則第38條)



營所稅查核實務

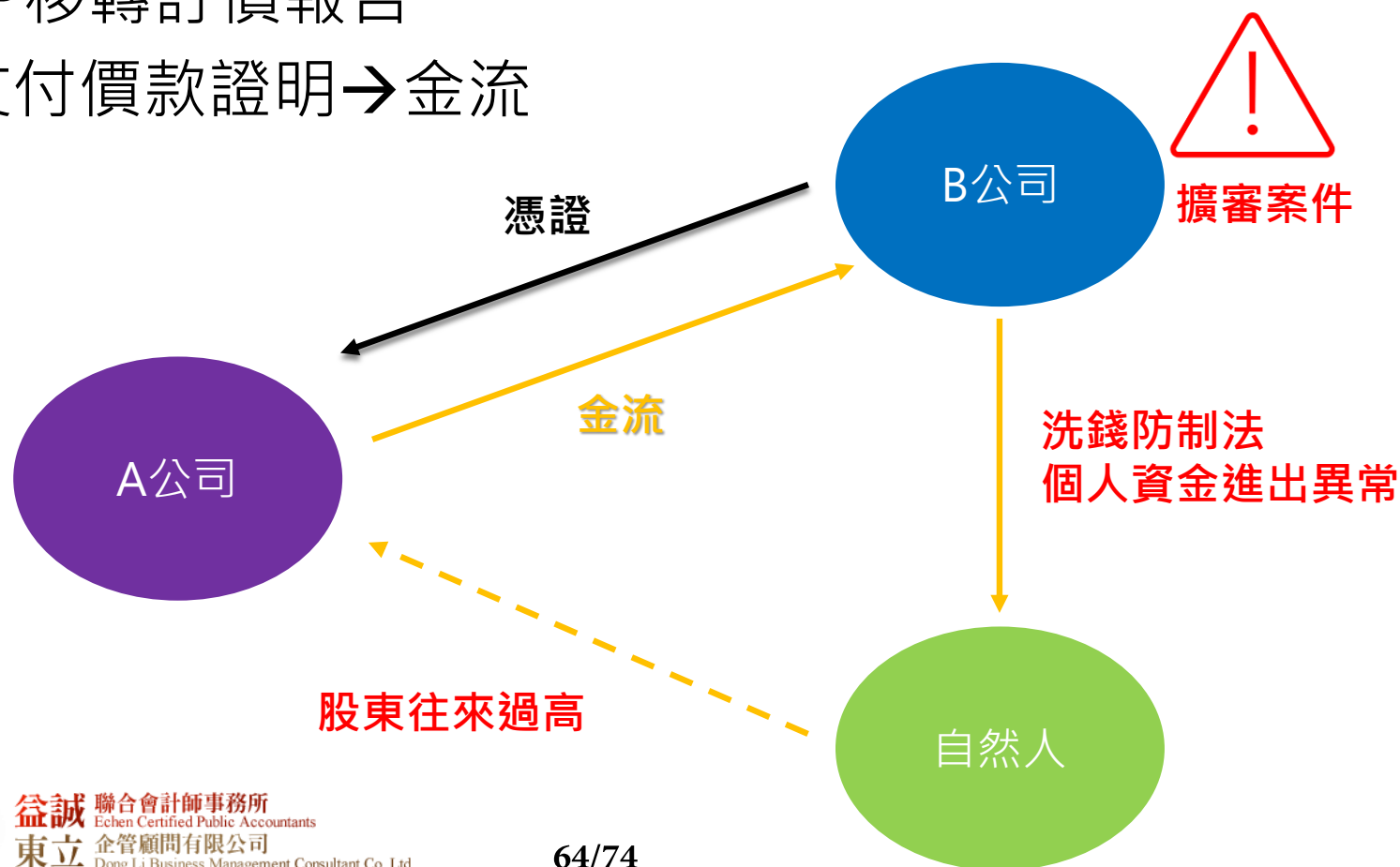
□ 列選重點

- 未依實際利潤率申報→所得額標準及同業利潤標準
遭列選機會極高
- 關係人交易複雜
- 股東往來金額龐大
- 進項來源屬擴大書審案件廠商
- CFC案件



交易的真實性是查核關鍵

- 集團間交易並非禁止，而是需確認交易的真實性
 - TP移轉訂價報告
 - 支付價款證明→金流



個案資金選掉查核實務

□ 選查重點

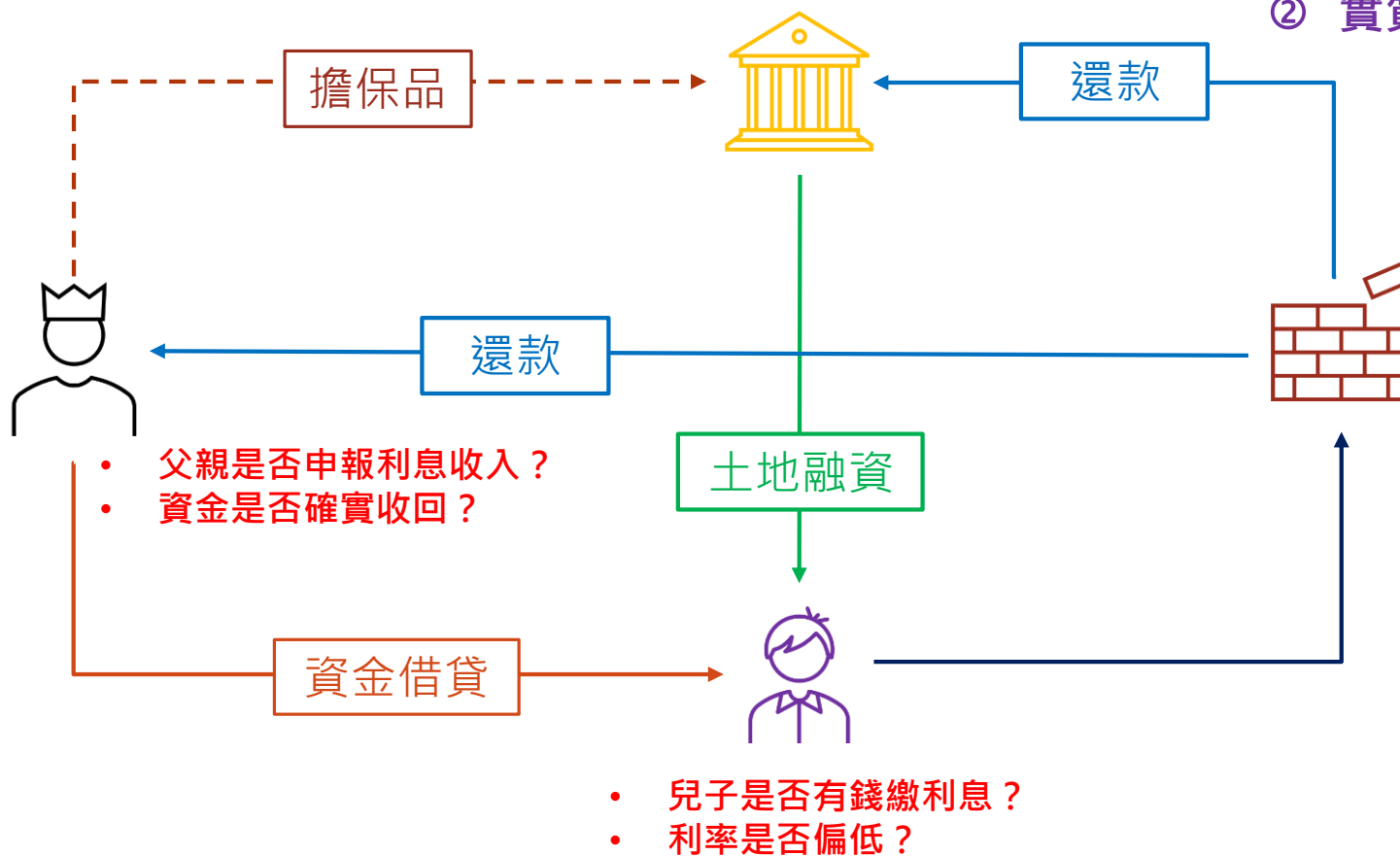
- 高頻交易
- 年度間有巨額房地交易，且與所得資歷不相符
- 洗錢防制、營業稅、營所稅通報
- 異常會計科目，EX:鉅額往東往來



父親借款讓兒子購地蓋房

思考：

- ① 利潤到了誰身上
- ② 實質課稅



稅式分析

	規劃前	規劃後-父	規劃後-子	差異
土地成本	100,000,000		100,000,000	
土地售價	120,000,000		120,000,000	
土地利潤	20,000,000		20,000,000	
房地合一稅	4,000,000		4,000,000	
利息收入(3.5%)		3,500,000		
綜合所得稅		1,400,000		
遺產總額	116,000,000	102,100,000		
遺產稅	23,200,000	20,420,000		
總稅賦	27,200,000	24,420,000		2,780,000



二親等間親屬資金借貸核認原則(1/2)

- 借用他人帳戶(隱名)→分散利息所得

舉證方向：

- ✓ 該資金用於出資者本身
- ✓ 該資金孳息、收益卻有轉回出資者或由其支用
- ✓ 查獲前資金確實有回流出資者

- 主張借貸

舉證方向：

- ✓ 借款人能明確交代借款原因、用途及必要性
- ✓ **借款人有足夠償債能力**
- ✓ 資金借貸於查獲前已部分歸還；**或有按期依一般利率水準付息**

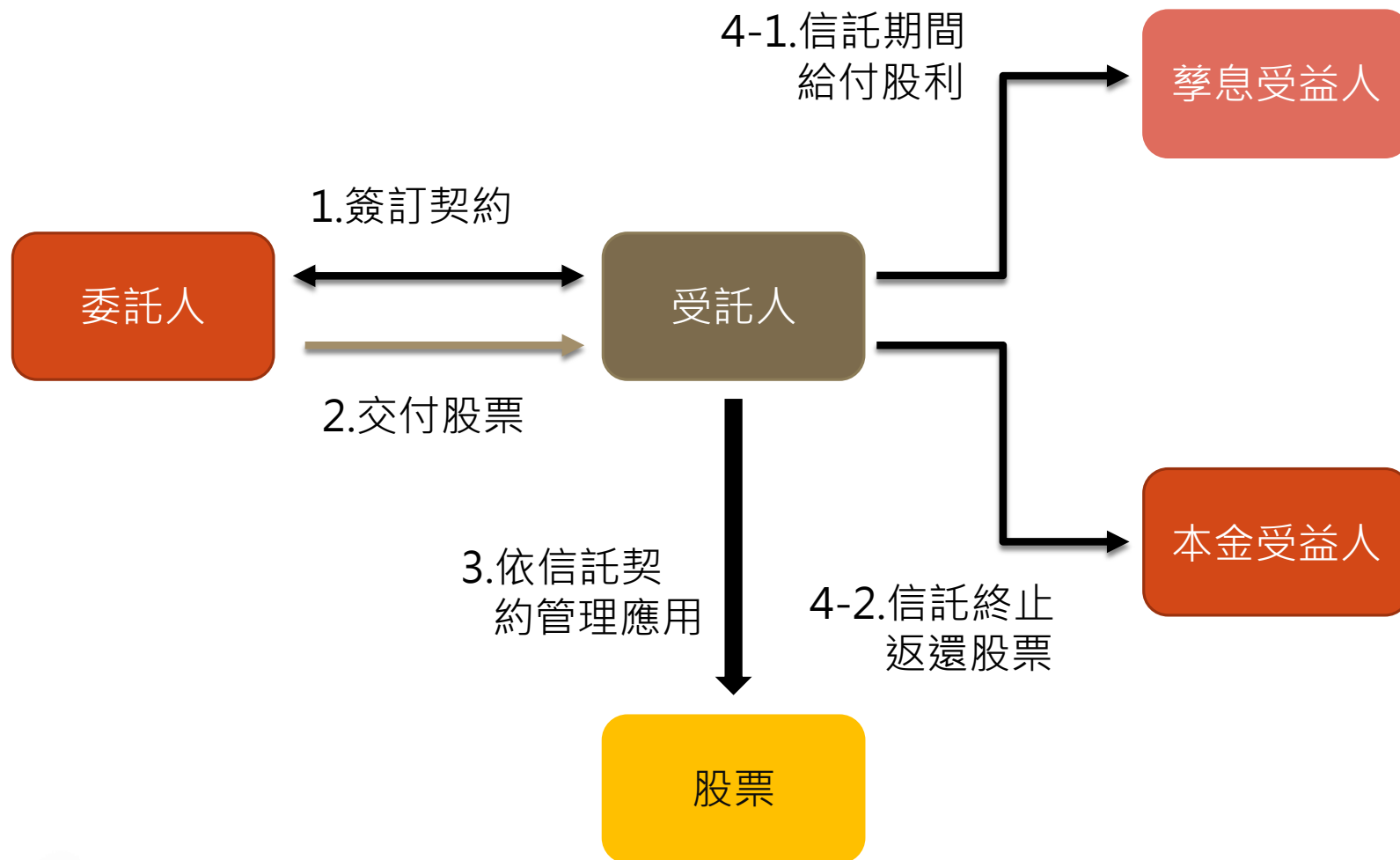


二親等間親屬資金借貸核認原則(2/2)

- 除有符合上述兩點外，其餘在查獲時所匯、存資金仍未轉回者，即認屬贈與
- 若核認屬借貸或分散利息所得者，如金額鉅大且有虛偽安排之顧慮者，應個案簽報列管



「本金自益，孳息他益」信託



信託贈與稅課稅規定(遺贈§10-2)

第 10-2 條

依第五條之一規定應課徵贈與稅之權利，其價值之計算，依左列規定估定之：

- 一、享有全部信託利益之權利者，該信託利益為金錢時，以信託金額為準；信託利益為金錢以外之財產時，以贈與時信託財產之時價為準。
- 二、享有孳息以外信託利益之權利者，該信託利益為金錢時，以信託金額按贈與時起至受益時止之期間，依贈與時郵政儲金匯業局一年期定期儲金固定利率複利折算現值計算之；信託利益為金錢以外之財產時，以贈與時信託財產之時價，按贈與時起至受益時止之期間，依贈與時郵政儲金匯業局一年期定期儲金固定利率複利折算現值計算之。

孳息
不
確
定

- 三、享有孳息部分信託利益之權利者，以信託金額或贈與時信託財產之時價，減除依前款規定所計算之價值後之餘額為準。但該孳息係給付公債、公司債、金融債券或其他約載之固定利息者，其價值之計算，以每年享有之利息，依贈與時郵政儲金匯業局一年期定期儲金固定利率，按年複利折算現值之總和計算之。

孳息
確
定

- 四、享有信託利益之權利為按期定額給付者，其價值之計算，以每年享有信託利益之數額，依贈與時郵政儲金匯業局一年期定期儲金固定利率，按年複利折算現值之總和計算之；享有信託利益之權利為全部信託利益扣除按期定額給付後之餘額者，其價值之計算，以贈與時信託財產之時價減除依前段規定計算之價值後之餘額計算之。

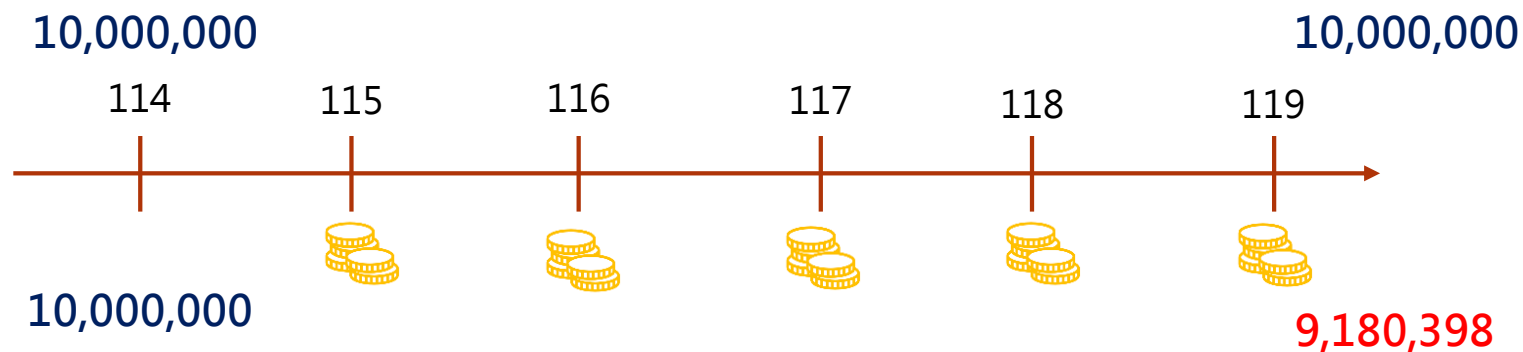
- 五、享有前四款所規定信託利益之一部者，按受益比率計算之。

本金自益
孳息他益

本金自益孳息他益範例

王董與A銀行信託部簽訂一紙「本金自益，孳息他益」信託，約定將其創立之建設公司股權之10%交付信託，信託期間共計5年，信託期間之股息贈與給子女，5年到期後股權返還給王董。(一年期郵局定存利率為1.725%)

終值



現值

贈與819,602



摘要：

核釋個人簽訂孳息他益之股票信託相關課稅規定

說明：

核釋個人簽訂孳息他益之股票信託相關課稅規定

- 一、委託人經由股東會、董事會等會議資料知悉被投資公司將分配盈餘後，簽訂孳息他益之信託契約；或委託人對被投資公司之盈餘分配具有控制權，於簽訂孳息他益之信託契約後，經由盈餘分配決議，將訂約時該公司累積未分配之盈餘以信託形式為贈與並據以申報贈與稅者，該盈餘於訂約時已明確或可得確定，尚非信託契約訂定後，受託人於信託期間管理受託股票產生之收益，則委託人以信託形式贈與該部分孳息，其實質與委任受託人領取孳息再贈與受益人之情形並無不同，依實質課稅原則，該部分孳息仍屬委託人之所得，應於所得發生年度依法課徵委託人之綜合所得稅；嗣受託人交付該部分孳息與受益人時，應依法課徵委託人贈與稅。

二、上開信託契約相關課稅處理原則如下：

(一) 綜合所得稅部分：

委託人未申報或短漏報前開孳息者，稽徵機關計算委託人應補稅額及漏稅額時，除該所得及相對應之扣繳或可扣抵稅額應自受益人轉正歸戶委託人外，尚應扣除以各受益人名義溢繳之稅額，加計以各受益人名義溢退之稅額，再據以發單補徵並依所得稅法第110條規定辦理；各受益人申報地稽徵機關不另就該筆所得之溢繳稅款或溢退稅款作處理。

(二) 贈與稅部分：

除補徵短漏稅額外，並應依遺產及贈與稅法第45條規定辦理。

三、上開信託契約訂定日在本令發布日以前者，准予補稅免罰。

四、上開信託契約訂約時已明確或可得確定之盈餘，於受託人交付與受益人前，如委託人主張撤回該部分贈與，參照本部78年5月29日台財稅第780139722號函及80年1月31日台財稅第790316851號函釋意旨，應予照准。



- ✓ 各項財務及稅務簽證
- ✓ 財務報表核閱
- ✓ 代客記帳業務
- ✓ 企業租稅規

專業、優質、人性化

Professional, High-quality, User-friendly



Q A

Thanks for your attention

[FB粉絲專頁：謝宗翰會計師](#)

