

稅務新聞 100-11.12-11.14

- 一、所得稅-企業售屋所得 將加重課稅。
- 二、投資抵減設備 3 年內移轉子公司，應補稅及加息。
- 三、營業稅法第 7 條第 8 款及第 9 款適用零稅率之「貨物」，係指「保稅貨物」。
- 四、綜所稅-土地房屋租賃所得 可減 43%必要成本。
- 五、民法-民法擬增訂分居制 可訴請離婚。

一、企業售屋所得 將加重課稅

【經濟日報／記者陳美珍／台北報導】

2011.11.14 12:09 pm

避免售屋利得遭免稅土地所得稀釋，財政部調整企業出售不動產的房地比計算原則，房屋評定現值須增計 5% 營業稅。此舉將抬高不動產出售利得中，應課稅的房屋所得比重，達到加重對售屋所得課稅效果。

財政部已修改營利事業所得稅查核準則第 32 條第 3 款規定，建商等營利事業出售不動產時，如未在契約中明訂房屋及土地個別售價，其計算房屋銷售收入的房地比公式中，房屋評定現值須按加計 5% 營業稅後的金額計算。

依據修正後房地比公式，房屋評定現值改採含稅價計算後，應稅的房屋銷售所得增幅約達 3.95%。即每 100 元會增加 3.95 元是屬於應課稅的房屋利得。

調整後房屋評定現值按含稅價計算原則，也適用於房屋價款經稅捐機關調查明顯較市價低的避稅案件。

財政部舉例，目前房屋評定現值未含稅下，出售不動產若未區分房屋及土地的個別出售價，如以房屋評定現值 200 萬元、土地公告現值 800 萬元為例，其計算出應稅的房屋款比率為 20%，即不動產銷售收入的房地比率是：房屋 20%、土地 80%。

但修正後房屋評定現值加計 5% 營業稅，房屋款的比重即拉升為 20.79%，相對免稅的土地款比重會下降，所得稅也會加重。

如不動產售價 5,000 萬元，其成本或買進價為 3,000 萬元，不動產銷售收入 2,000 萬元，在房地比未加計含稅價下，屬於應稅房屋的銷售收入是 400 萬元【(5,000 萬元-3,000 萬元) x 20%】；但調整後售屋收入增為 415.8 萬元。按 17% 營所稅率換算，新增 15.8 萬元售屋收入，增繳的所得稅約為 2.69 萬元。

財政部指出，個人出售不動產因非營業稅的課徵範，因此個人出售不動產的契約若未明訂房屋及土地的個別銷售價，房地比計算公式仍維持不變，其房屋評定現值不必加計 5% 營業稅，售屋所得不會改變。

計算個人及企業的售屋所得比較

項目		自行區分房地售價	未區分房地售價	
			現行	修正後
企業 (建商等)	房屋	實際價格-成本費用後餘額	(售價-買價) x { 房屋評定現值 / (房屋評定現值 + 土地公告現值) }	(售價-買價) x { 房屋評定現值 x 5% 營業稅 / [(房屋評定現值 x 5% 營業稅) + 土地公告現值] }
	土地	免稅	免稅	免稅
適用所得稅稅率：17%				
個人	房屋	實際價格-成本費用後餘額	(售價-買價) x { 房屋評定現值 / (房屋評定現值 + 土地公告現值) }	
	土地	免稅	免稅	
適用所得稅稅率：5%~40%				
資料來源：財政部			陳美珍／製表	

圖／經濟日報提供

【2011/11/14 經濟日報】 @ <http://udn.com/>

閱報秘書／房地比

【經濟日報／陳美珍】

2011.11.14 12:09 pm

由於台灣土地交易所得免徵所得稅緣故，個人或企業出售房地產時，如果未主動在契約中訂明房屋及土地的個別售價，稅捐機關為方便計算出售者屬於房屋部分的交易所得，即會依據固定公式，計算售屋所得的「房地比」。

簡單來說，房地比即是房屋及土地占不動產所得的一定比例，其公式目前為： $[\text{不動產售價}-\text{不動產買進價}] \times (\text{房屋評定現值}/(\text{房屋評定現值}+\text{土地公告現值}))$ 。

以營利事業為例，其援用法條為營利事業所得稅查核準則第32條第3款規定，即營利事業以土地及房屋合併銷售時，其房屋款及土地款未劃分，或房屋款經查較時價低者，其房屋價格應依房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值總額比計算。

依據售屋的房地比公式，當房屋評定現值愈低，土地公告現值愈高時，房地比換算出應稅的售屋所得就會愈低；反之，則愈高。

【2011/11/14 經濟日報】 @ <http://udn.com/>

二、投資抵減設備 3 年內移轉子公司，應補稅及加息 (2011/11/14)

近年來，隨著兩岸經濟的快速發展，國內公司到大陸設廠的情形已是非常普遍，國稅局特別提醒，國內公司如果將申請抵減所得稅之機器設備，在交貨之次日起 3 年內，移轉給大陸子公司使用者，除須補繳已抵減稅款外，還須另行加計利息，一併繳納。

南部某家經營塑膠容器製造的甲公司，98 年度營利事業所得稅結算申報時，列報 98 年 10 月間出售 3 台射出成型機給大陸子公司的增益 10 餘萬元，經南區國稅局查核後發現，上述 3 台射出成型機是甲公司在 96 年 1 月間購買，並獲核准適用投資抵減的租稅優惠，而且已抵減甲公司 96 及 97 年度的所得稅共計 120 餘萬元，也就是說，甲公司將抵減所得稅的機器在購買之次日起 3 年內出售，國稅局乃核定追繳甲公司已抵減之所得稅款 120 餘萬元，並按日加計利息 5 萬多元。

國稅局再度強調，促進產業升級條例雖已於 98 年 12 月 31 日廢止，不過，公司如已申請適用該條例第 6 條第 1 項投資抵減之機器設備，於交貨之次日起 3 年內如有轉借、出租、轉售、退貨、拍賣、失竊、報廢、經他人依法收回、與他人交換或其他無法供自行使用之情形者，應向稅捐稽徵機關補繳已抵減之所得稅款，並自各抵減年度所得稅結算申報屆滿之次日起至繳納之日止，依中華郵政 1 年期定期儲金固定利率，按日加計利息，併同繳納。

該局特別提醒，公司購買之機器設備或技術支出，若已申請投資抵減的租稅減免時，要特別注意投資抵減辦法的相關規定，才不致被補稅及加計利息。

新聞稿聯絡人：審查一科錢審核 06-2298023

彙總編號：10011-1102

分 網： 賦稅

發布單位： 財政部臺灣省南區國稅局

**三、營業稅法第 7 條第 8 款及第 9 款適用零稅率之「貨物」，係指「保稅貨物」。
(2011/11/14)**

財政部高雄市國稅局表示：經常接到營業人詢問電話：保稅區營業人銷售「貨物」予課稅區營業人時，何種交易型態可享有零稅率退稅限額？

國稅局答覆，保稅區營業人銷售貨物與課稅區營業人，所銷售之「貨物」如為「保稅貨物」，且未輸往課稅區而直接出口，或存入自由港區事業或海關管理之保稅倉庫、物流中心以供外銷者，則可適用零稅率；反之，銷售非保稅貨物予課稅區營業人，核與一般營業人在國內銷售貨物之行為相同，故應依法開立統一發票，並依營業稅法第 35 條之規定報繳營業稅。

更進一步說明，加值型及非加值型營業稅法第 7 條第 8、9 款於今（100）年 1 月 26 日經總統公布新增，奉行政院核定自 4 月 1 日起施行，其施行細則第 7 條之 1 已明定該兩款所稱貨物，指經保稅區營業人登列於經海關驗印之有關帳冊或以電腦處理之帳冊，以備監管海關查核之貨物，即保稅貨物。營業人如仍有疑問可撥打國稅局免費服務電話 0800-000-321 洽詢。

【#545】

新聞稿提供單位：高雄加工出口區稽徵所 職稱：股長 姓名：蔡文禎

分 網： 賦稅

發布單位： 財政部高雄市國稅局

四、土地房屋租賃所得 可減 43%必要成本

【經濟日報／稅務問答】

2011.11.14 12:09 pm

台南市杜先生問：土地與房屋分屬不同所有權人及個人**房屋之牆面體出租**，其租賃所得如何計算？

南區國稅局臺南分局答覆：納稅人如僅出租土地之收入，只得減除該土地當年度繳納之地價稅列報租賃所得，併課綜合所得稅。惟如土地及其地上建築物分屬不同所有權人而共同出租，該土地租賃收入與房屋租賃收入，均得分別減除各該財產租賃之必要損耗及費用。也就是說土地與房屋一起出租者，在無法提供相關成本及費用憑證下，均得按租金收入減除財政部頒訂 43%之必要損耗及費用，分別列報土地及房屋所有權人當年度租賃所得。另**個人房屋牆面體出租供廣告招牌使用，如出租人未能提供成本及費用者，也得適用減除 43%之必要損耗及費用，計算租賃所得。**

【2011/11/14 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、民法擬增訂分居制 可訴請離婚

【聯合報／記者蕭白雪／台北報導】

2011.11.14 02:28 am

分居是否增列為訴請離婚的事由之一？法務部民法親屬編研修小組今天將首度討論。據了解，專家學者們對增訂分居制度沒有太大爭議，但對分居時的權利義務，及分居多久後才可直接訴請離婚，有待進一步討論。

分居制度在國外行之多年，國內雖一直有立法呼聲，但多年來未見立法進度；立委黃淑英最近提出分居草案，除在民法親屬編中增訂分居，列出協議分居與向法院聲請宣告分居，且規定分居協議一次最長三年，並可延長。

據了解，多數學者對增訂分居制度並作為婚姻雙方有衝突時冷卻期的規定，及分居期間夫妻可聲請宣告分別財產制、免除同居義務、規範對未成年子女權利義務等部分沒有太大爭議，但對於分居的條件及分居多久可直接要求離婚，希望參考各國作法。

有學者認為，協議分居不能只是夫妻兩人協議就好，是否應向戶政機關登記，以免其他人不知情，還借錢給沒有資力的其中一方，以為配偶有能力還錢，或處理房地產時以為夫妻其中一人就代表兩人的意思。

此外，國外將分居作為離婚前期，期限多訂在一至兩年，我國是否需要訂到三年？能不能無限制延長，讓堅持不願離婚的一方，即使在分居多年後仍能以配偶身分影響另一半生活？也有學者提出不同意見。

今天的研修會將就民間團體透過立委提出的草案條文及可能配套作法進行討論，也包括協議分居的處理方式及效力、向法院訴請分居是否應訂定條件、是否只要夫妻一方訴請分居就只能裁定准許，法務部也會召開公聽會聽取各界意見。

【2011/11/14 聯合報】@ <http://udn.com/>

分居訴請離婚 法官贊成、大老婆憂

【聯合報／記者蕭白雪、姜炫煥／台北報導】

2011.11.14 02:28 am

「我支持分居成為離婚的要件之一！」一名資深法官說，很多夫妻有名無實，卻未達離婚條件，無法訴請離婚；而法律規定若難以維持婚姻，有責任的一方不能訴請離婚，等同強迫怨偶在一起，損人不利己。

依現行民法規定，可向法院訴請離婚的理由只有重婚、通姦、虐待及虐待配偶直系親屬、惡意遺棄、意圖殺害對方、有不治惡疾、有重大精神疾病、生死不明逾三年及因故意犯罪被判刑逾六月確定等十項，還有但書「有前項以外重大事由，難以維持婚姻者，夫妻之一方得請求離婚，但其事由應由夫妻之一方負責者，僅他方得請求離婚。」士林地方法院行政庭長李育仁說，我國現行民法訴請離婚的條件沒有分居。

國內數度推動分居修法，卻因不少「大老婆」擔心台商老公藉分居之名休妻，遲未完成立法；也有名人夫妻協議分居，卻因法令不明，引起許多討論。

藝人潘越雲與畫家老公黃光全曾協議分居一年，黃光全發現潘與另名男子往來甚密，抓姦提告，後來為了小孩著想撤告。關於分居期間，夫妻雙方已無同居義務，是否還需負忠貞義務，引起不少婦女團體與法界人士討論。

歐美等多數國家都以法律規範分居，英國只要分居兩年就可訴請離婚，但也有人向法院訴請分居後又破鏡重圓。法界人士指出，分居制度是讓夫妻免除同居義務，但並未切斷夫妻間的羈絆。

歐洲國家中最早訂出分居制的瑞士民法，規定夫妻在訴請離婚時，如有重修舊好意願，法院可先裁定分居一至三年，若三年後仍無法和好，任一方均可要求離婚。大陸近年也規定夫妻感情不合分居兩年，可視為夫妻感情破裂，作為訴請離婚理由。

【2011/11/14 聯合報】 @ <http://udn.com/>