

稅務新聞 102-0423

- 一、合建分售之土地所有權人併同銷貨退回之房屋銷售銷貨退回之坐落基地，免徵特種貨物及勞務稅。
- 二、拆除地上舊屋，使土地達於可出售之狀態，應視為土地出售成本。
- 三、開立統一發票有無真實交易存在，應由申報扣抵之營業人負舉證責任。
- 四、檢舉逃漏稅不能以部落格等網路公開資訊做為具體事證。
- 五、營利事業帳列存貨金額，應與實際存貨金額相符，以免稅捐稽徵機關依實地盤點結果，核定漏報銷貨額及處罰。
- 六、轉讓預售屋買賣契約，應申報財產交易所得！

一、合建分售之土地所有權人併同銷售退回之房屋銷售銷貨退回之坐落基地，免徵特種貨物及勞務稅

本局表示，營業人及土地所有權人採合建分售者，雖雙方分別與消費者簽訂房屋及其坐落基地銷售契約，惟就消費者而言，係併同購買房屋及土地，嗣後因故退回房屋時，土地自一併退還，即營業人收回房屋，土地所有權人收回該房屋之坐落基地。營業人再銷售銷貨退回房屋，屬本條例施行細則第 12 條第 5 款規定「營業人銷售銷貨退回之房屋及其坐落基地」之情形，得免徵特銷稅。至土地所有權人再併同銷售該房屋之坐落基地，倘該土地所有權人因符合規定免辦理營業登記，就文義而言，尚無前開免徵特銷稅規定之適用，有失衡平，故本諸立法意旨並考量實務需求及租稅公平，發布相關令釋。

本局說明：依本條例施行細則第 12 條規定：「本條例第 5 條第 7 款所稱營業人興建房屋完成後第 1 次移轉，指符合下列各款情形之一者：……三、營業人銷售與土地所有權人合作興建之房屋及併同該房屋銷售之坐落基地。」所稱「併同該房屋銷售之坐落基地」並不以該坐落基地土地所有權人應辦理營業登記為限，故營業人與土地所有權人採合建分售於興建完成後第 1 次移轉時，皆可免徵特銷稅。

新聞稿聯絡人：審查三科 林宜賢

聯絡電話：03-3396789 轉 1472

分 網： 賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

二、拆除地上舊屋，使土地達於可出售之狀態，應視為土地出售成本

本局表示，依所得稅法第 24 條第 1 項前段及商業會計法第 41 條第 1 項及第 2 項前段規定「營利事業所得之計算，以其本年度收入總額減除各項成本費用、損失及稅捐後之純益額為所得額。」「各項資產以取得、製造或建造時之實際成本為入帳原則。所稱實際成本，凡資產出價取得者，指其取得價格及自取得至適於營業上使用或出售之一切必要而合理之支出。」，公司拆除地上舊屋，使土地達於可出售之狀態，其拆除所生損益依收入與成本費用配合原則，應視為土地出售成本，而非分攤至未拆除之房屋。

本局指出，轄內某科技公司 97 年度營利事業所得稅結算申報列報出售資產損失 1 仟 3 百 3 拾餘萬元，經本局核定該項拆除地上舊屋費用係屬土地出售成本，乃予以補徵稅額。

本局說明，該科技公司主張在土地上拆除原使用舊屋，其拆除費用減去殘值後的數額，應列為舊屋處分損益乙節，惟查資產出價取得者，指其取得價格及自取得至適於營業上使用或出售之一切必要而合理之支出。本案係公司為使購入之土地達可供出售狀態，而將地上 1、2 層鐵皮屋拆除，其拆除費用係使土地達於可出售狀態之支出，原分攤入帳至房屋成本，依前述規定，應轉正至土地成本項下。案經行政訴訟判決駁回確定在案。

本局進一步指出，營利事業於辦理營利事業所得稅結算申報時，應注意成本或費用列報於正確會計科目項下，依循所得稅法相關規定，以免因誤解法令而遭受補稅。

新聞稿聯絡人：法務一科 王玉嫻

聯絡電話：03-3396789 轉 1639

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

三、開立統一發票有無真實交易存在，應由申報扣抵之營業人負舉證責任

本局表示，轄區內甲公司無進貨事實，取得乙公司開立之不實統一發票銷售額合計 42,435,951 元，充作進項憑證，申報扣抵銷項稅額，致逃漏營業稅 2,121,821 元，經審理違章成立，核定補徵營業稅額 2,121,797 元及處罰鍰 10,609,105 元。甲公司不服，申經復查追減罰鍰 6,365,463 元，其餘復查駁回。猶表不服，循序提起訴願及行政訴訟，全案經臺北高等行政法院判決駁回而告確定。

本局指出，依營業稅法第 15 條第 1 項及第 3 項規定：營業人當期銷項稅額，扣減進項稅額後之餘額，為當期應納或溢付營業稅額；進項稅額，指營業人購買貨物或勞務時，依規定支付之營業稅額。

本局進一步指出，有關課稅資料多為納稅義務人所掌握，稽徵機關欲完全調查及取得相關資料，容有困難，因此課納稅義務人申報協力義務，業經司法院釋字第 537 號解釋闡明。故所開立統一發票有無真實交易存在，於客觀上尚有疑義時，自應由申報扣抵之營業人負舉證責任，本案本局已提出相當之證據，並本於經驗法則認定「甲公司與乙公司間並無交易」，甲公司未能提出反證動搖該心證，使前揭事實達於真偽不明之狀態，則甲公司取具乙公司公司開立之統一發票充作進項憑證，申報扣抵銷項稅額，致逃漏營業稅，即有逃漏稅捐之違章。因此特別提醒營業人，對外營業事項（含進貨、銷貨）之發生，應保留完整交易紀錄資料備供查核，以免因舉證困難而遭補稅處罰。

新聞稿聯絡人：法務一科 詹瑞禎

聯絡電話：03-3396789 轉 1611

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

四、檢舉逃漏稅不能以部落格等網路公開資訊做為具體事證

本局表示，邇來接獲多起依據網路公開資訊大量檢舉逃漏稅案件，例如依據網路美食部落格等公開資訊提出檢舉，但未就檢舉內容提出違章漏稅具體事證，致稽徵機關無法偵辦。

本局說明，依財政部訂定「各級稽徵機關處理違章漏稅及檢舉案件作業要點」第16點規定，依據網路、報章雜誌、廣播電視或其他一般民眾皆可取得之各項公開資訊提出檢舉者，應通知檢舉人限期補正或提供新事證，逾期不提供者得免議存查。係為避免檢舉人依據公開資訊浮濫檢舉，徒增查緝人力，無法有效防堵逃漏稅捐等不法情事。

本局呼籲，民眾檢舉他人逃漏稅，不能依據網路等公開資訊作為檢舉逃漏稅捐具體事證，應提供具體逃漏稅事證，供稽徵機關核辦，以共同打擊逃漏稅捐不法行為。

新聞稿聯絡人：審查三科 鍾佑陽

聯絡電話：03-3396789 轉 1486

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

**五、營利事業帳列存貨金額，應與實際存貨金額相符，以免稅捐稽徵機關
依實地盤點結果，核定漏報銷貨額及處罰**

本局表示，本局轄區A公司100年12月31日資產負債表帳列存貨金額3,000萬元，惟本局於101年1月24日派員至其營業處所實地盤點存貨僅餘25萬元，又A公司101年1月1日至同年1月24日盤點日止之銷貨成本2萬元。

本局依上述實地盤點存貨之結果，核定A公司漏報銷貨額2,973萬元（帳列存貨3,000萬元－盤點存貨25萬元－101年盤點日止之銷貨成本2萬元），核定補徵營業稅額1,486,500元（ $29,730,000 \times 5\%$ ），並按加值型及非加值型營業稅法第51條第3款規定處以1.5倍之罰鍰計2,229,750元。A公司不服，主張上述存貨存放於臺中處所，但未能提示進貨憑證供核，申經復查未獲變更，提起訴願亦遭駁回，循序提起行政訴訟，案經最高行政法院判決上訴駁回確定。

本局指出，營利事業帳列存貨金額，應依進貨憑證據實記載，且與實際存貨金額相符，避免造成補稅及裁罰，以維權益。

新聞稿聯絡人：法務一科 游松輝

聯絡電話：03-3396789 轉 1635

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

六、轉讓預售屋買賣契約，應申報財產交易所得！

財政部南區國稅局表示，民眾與建商簽訂預售屋買賣契約後，未交屋前將契約轉讓與他人之行為，屬於移轉權利，應按實際交易所得申報個人綜合所得稅。

該局說明，我國不動產採登記主義，民眾購買預售屋，需建商於建築完成後將房屋登記過戶時始取得房屋所有權，故民眾於房屋登記前將預售屋買賣契約轉讓與他人之行為，屬於契約權利之移轉，非物權移轉，屬所得稅法第14條規定之財產交易所得，應以成交價減除原始取得成本及費用餘額為所得額申報綜合所得稅，且因不屬於房屋買賣，不得適用依房屋評定現值計算財產交易所得之規定，亦無需繳納特種貨物及勞務稅。

該局舉例，甲君於101年2月與建商簽訂預售屋買賣契約，支付訂金及頭期款100萬元，並於同年5月將該契約轉讓與乙君，取得價金150萬元，嗣建商於同年12月興建完成後，直接將房屋登記予乙君，則甲君財產交易所得為50萬元(150萬元-100萬元)。

該局提醒民眾，101年如有上述情形，請注意應於5月份向所轄稽徵機關辦理綜合所得稅結算申報，以維自身權益。

新聞稿聯絡人：綜合規劃科蘇稽核 06-2223111#8053

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局