

## 稅務新聞 103-0514

- 一、 回饋稅制調整方案及配套措施介紹。
- 二、 非居住者與居住者綜合所得稅課稅方式有何不同。
- 三、 個人出售受贈取得的房屋，應以受贈時據以課徵贈與稅之房屋評定標準價格作為房屋的成本。
- 四、 機關團體及其附屬作業組織銷售貨物或勞務之所得須課稅。
- 五、 營業人將購買預售屋之權利義務讓與他人時，應如何開立發票？
- 六、 申報租賃所得注意事項。
- 七、 私下立約要買方付奢侈稅 行不通。
- 八、 個人102年度出售預售屋獲利者，今年記得申報財產交易所得。
- 九、 綜所稅自用住宅購屋借款利息扣除要件，不可不知。
- 十、 應開立免稅發票誤開立為應稅發票處理方式。

## 一、回饋稅制調整方案及配套措施介紹

本局表示，財政部推出「財政健全方案」中稅制改革部分-所得稅法及營業稅法修正草案，其規劃內容為建立「回饋稅」(feedback tax)制度，讓少數行業或高所得者多回饋社會，使多數人受益，並可充裕國庫，支應社會福利、教育、國防及治災等施政需求。

本局說明，稅制調整著重檢討不符國際趨勢及不合時宜之稅制，財政部所提「回饋稅」制度，業經立法院財政委員會審議完竣，內容包括 3 項調整方案及 5 項配套措施，期能改善所得分配情形，同時挹注國家建設財源，利益全民共享：

### 一、調整方案

1. 銀行業及保險業營業稅稅率恢復為 5%。
2. 本國個人股東及外國股東股利可扣抵稅額減半。
3. 年所得淨額在 1,000 萬元以上高所得者，增加 1 級距稅率為 45%。

### 二、配套措施

1. 提高薪資所得特別扣除額 2 萬元。
2. 提高身心障礙特別扣除額 2 萬元。
3. 提高標準扣除額單身 1.1 萬元、夫妻 2.2 萬元。
4. 中小企業增僱薪資費用加三成減除。
5. 放寬研發投資抵減年限。

本局進一步說明，「回饋稅」制度籌措的財源透過配套措施回饋社會，如經立法通過，有助於減輕薪資所得者及身心障礙者租稅負擔，提高其稅後可支配所得，進而增加消費能力；中小企業增僱薪資費用加成減除，每年增僱員工支付薪資之 130% 限度內，自其增僱當年度營利事業所得額中減除，預期可增加就業，降低失業率；此外，放寬研發投資抵減年限，研發投資抵減率 15%、抵減年限 1 年或抵減率 10%、抵減年限 3 年，擇一適用，以鼓勵企業研發創新，厚植我國企業競爭力。

新聞稿聯絡人：審查二科 廖股長

聯絡電話：03-3396789 轉 1436

更新日期：2014/05/13

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

## 二、非居住者與居住者綜合所得稅課稅方式有何不同

嘉義市歐陽先生來電詢問：非居住者與居住者綜合所得稅課稅方式有何不同？非居住者被扣繳的稅款能否退稅？

財政部南區國稅局嘉義市分局表示：依所得稅法第 7 條所稱中華民國境內居住之個人指下列兩種：

- 一、在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。
- 二、在中華民國境內無住所，而於一課稅年度在中華民國境內居留合計滿 183 天者。

該分局指出：財政部 101 年 9 月 27 日台財稅字第 10104610410 號令，個人於一課稅年度內在中華民國設有戶籍，且在中華民國境內「居住合計滿 31 天」或「居住合計在 1 天以上未滿 31 天，其生活及經濟重心在中華民國境內」為中華民國境內居住者。反之，即屬非居住者。

該分局進一步說明：居住者應於每年 5 月 1 日至 5 月 31 日止，向居留證所在國稅稽徵機關申報上一年度綜合所得稅，並得減除相關之免稅額、扣除額且扣繳稅款及依規定稅率申報納稅之稅額亦可

扣抵。但若於年度中途離境者，則於離境前一週辦理當年度綜合所得稅申報。該分局提醒：非居住者有中華民國來源所得者，其扣繳所得應由扣繳義務人按各類所得之扣繳率就源扣繳，不用申報，已扣繳之稅款及依規定申報納稅之稅額不得扣抵，因此，非居住者無法申請退稅。

如有疑義，請洽各地區國稅稽徵機關或撥免付費專線 0800-000321。

更新日期：2014/05/14

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

### 三、個人出售受贈取得的房屋，應以受贈時據以課徵贈與稅之房屋評定標準價格作為房屋的成本

南區國稅局表示，個人出售因受贈而取得的房屋，當年度申報綜合所得稅時計算財產交易損益，應以交易時的成交價額，減除受贈時該房屋之時價及相關費用後的餘額為所得額，併入綜合所得總額，課徵所得稅。至於得減除受贈時該房屋之時價，係以受贈時據以課徵贈與稅的金額，亦即房屋評定標準價格為準。

該局近來發現轄內甲君 101 年間出售房屋 1 棟，在申報 101 年度綜合所得稅時，係按財政部頒訂財產交易所標準，列報財產交易所得 20 萬元。經查該房屋係甲君受贈取得，受贈時據以課徵贈與稅之房屋評定標準價格 150 萬元，出售時成交金額 240 萬元，過戶手續費及代書費用 20 萬元，核定財產交易所得 70 萬元，故甲君漏報財產交易所得 50 萬元，除被補稅 10 萬元外，並處以所漏稅額 0.5 倍罰鍰 5 萬元。

國稅局特別提醒，民眾如出售房屋獲利，應依所得稅法相關規定，核實申報財產交易所得，並非就「核實計算」及「按財政部頒訂標準計算」擇一申報財產交易所得，請民眾記得保存收入、成本及費用等相關憑證，核實申報財產交易所得，以免因短漏報所得而遭補稅處罰。

新聞稿聯絡人：審查二科李股長

聯絡電話：06-2298040

更新日期：2014/05/14

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

#### 四、機關團體及其附屬作業組織銷售貨物或勞務之所得須課稅

甲團體代表人李小姐來電詢問，本團體非屬銷售貨物或勞務之收入扣除相關支出後虧損 200 萬，但其附屬作業組織乙有銷售貨物或勞務之所得 300 萬元，可免課所得稅？

南區國稅局東港稽徵所答覆，機關團體須符合行政院訂定之「教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準」第 2 條各款規定，方可免納所得稅；又機關團體及其附屬作業組織如有銷售貨物或勞務之所得，仍須依法納稅。惟上述情況，乙可先扣除甲收入不足支應支出之差額 200 萬元後，餘絀數 100 萬元才需課徵所得稅。

如有疑問請洽：營所遺贈稅股蔣股長 聯絡電話：08-8330132 轉 100

更新日期：2014/05/14

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

## 五、營業人將購買預售屋之權利義務讓與他人時，應如何開立發票

財政部臺北國稅局表示，邇來常接獲民眾來電詢問，營業人將購買預售屋之權利義務讓與他人承受，應如何開立發票？

該局說明，依財政部 81 年 9 月 2 日台財稅第 810824931 號函釋規定，營業人向建設公司購買預售屋，如在尚未繳清價款亦未取得預售屋產權前，將其購屋之權利義務讓與第三人承受，應由讓與購買預售屋權利義務之營業人，依讓與價格全額開立應稅發票予買受人，而非以其支付予建設公司之土地及房屋款，分別開立免稅及應稅統一發票。

該局舉例說明，甲公司向乙建設公司購買預售屋，甲公司已陸續支付土地款 15,370,000 元及房屋款 4,350,000 元予乙建設公司，嗣甲公司在房地產權未過戶前，將系爭購買預售屋之權利義務轉讓予丙君，約定讓渡價格包括甲公司支付予乙建設公司款項 19,720,000 元（15,370,000 元+4,350,000 元）及讓渡差價 500,000 元，合計 20,220,000 元，並開立 3 紙統一發票分別為出售免稅土地 15,370,000 元、出售房屋 4,350,000 元（含稅）及讓渡差價 500,000 元。經該局查獲，認定甲公司轉讓其購買預售屋之權利義務與丙君時，將應稅銷售額 14,638,095 元（15,370,000 元÷1.05）申報為免稅銷售額，致短繳營業稅額 731,905 元，核定甲公司應補徵營業稅額 731,905 元，並處罰鍰 365,952 元。

該局提醒，營業人在尚未繳清價款亦未取得預售屋產權前，將其購屋之權利義務讓與他人承受所收取的價款，應依讓與價格全額開立應稅統一發票並報繳營業稅（以本案為例應開立 20,220,000÷1.05=19,257,143 元之統一發票），否則將構成漏稅，除補稅之外還會受罰，得不償失，應多加留意。

（聯絡人：法務一科黃審核員；電話 2311-3711 分機 1861）

更新日期：2014/05/14

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局



## 六、申報租賃所得注意事項

又到了報稅季節，許多民眾對於房屋出租或借給他人使用，應該如何申報綜合所得稅感到困擾，南區國稅局特別將申報租賃所得應注意事項整理如下：

一、房屋出租取得租金，可採以下方式計算所得並擇一申報：

(一) 以全年租賃收入減除財政部頒訂必要損耗及費用標準 43%之餘額為所得額。

(二) 舉證必要損耗及費用列報，如折舊、修理費、地價稅、房屋稅、以出租財產為保險標的物所投保的保險費、購買出租房屋向金融機構借款的利息等。

二、將房屋無償借與他人供營業或執行業務者使用，應按照當地一般租金情況，計算租賃收入。

三、將房屋無償借與本人、配偶及直系親屬以外的個人或法人，且非供營業或執行業務者使用，除能提出無償借用契約（須經雙方當事人以外的 2 人證明確係無償借用，並依公證法辦竣公證），可免設算租賃所得外，仍應按照當地一般租金情況，計算租賃收入。

四、土地及其地上建築物分屬不同所有權人而共同出租，土地及房屋所有權人取得之租賃收入，均可減除 43%之必要損耗及費用。

五、個人房屋之牆面體出租供廣告招牌，或出租頂樓供行動電話業者設置基地台，屬房屋租賃，可適用上述房屋租賃所得的課稅規定。

國稅局進一步說明，民眾將房屋出租收有押金或任何款項類似押金者，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 3 款規定計算租賃收入，亦可減除 43%之必要損耗及費用。但財產出租人如能確實證明該押金之用途，並已將運用所產生之所得申報，經稽徵機關查明屬實者，得於上開租賃收入依同條項第 5 類規定計算之租賃所得範圍內減除前開已申報之押金運用所產生之所得，以餘額課徵綜合所得稅。

新聞稿聯絡人：審查二科李股長

聯絡電話：06-2223111 分機 8040

更新日期：2014/05/14

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

七、私下立約要買方付奢侈稅 行不通

【經濟日報／記者吳佳蓉／台北報導】

2014.05.14 03:18 am

「賣清」及正確特銷稅繳納情形比較		
	納稅主體	特銷稅額計算
特銷稅條例規定	賣方	2,300萬元*15%=345萬元
私訂「賣清」	私訂契約為買方	2,000萬元*15%=300萬元
違規情形	納稅主體錯誤	漏報45萬元特銷稅應繳稅額，除須補繳，還須被處最高一倍以下罰鍰
註：特銷稅率15%為針對持有時間一年以下之不動產，持有一年以上、未滿兩年之不動產，特銷稅率為10%。		
資料來源：採訪整理		吳佳蓉／製表

圖／經濟日報提供

[f 分享](#)

買賣房屋時，有些賣家會告訴買家，雙方交易要採「賣清」方式，除了房屋價格，要求買家要連帶付清特銷稅款。北區國稅局表示，私下立約雙方「賣清」沒有用，只要出售期間未達兩年的不動產，賣家就得繳納特銷稅。

同時，計算特銷稅應繳納金額時，應以房屋價格加上自行支付的特銷稅款，若只以房屋價格計算，將視為短漏報，會遭補稅並處最高一倍罰鍰。

部分屋主經常抱持著「賣清」觀念，為了省去後續麻煩，在訂定買賣契約時，會要求買方除須付房屋價格，也得負擔相關手續及稅款。

北區國稅局常接獲民眾詢問，若契約中明訂由買方負擔特銷稅，賣方是否就可以免繳，國稅局回應，依《特種貨物及勞務稅條例》，繳稅主體仍是賣方，且買方多付給賣方作為特銷稅費用的金額，也屬銷售時的「全部代價」，須納入特銷稅課稅範圍，若漏報這部分金額，國稅局將視為短漏報案件處理。

舉例來說，甲將手中持有未達一年的不動產賣給乙，買賣價格訂為2,000萬元，並



在契約中明訂，乙應負擔特銷稅，先行將特銷稅額 300 萬元(2,000 萬元\*特銷稅率 15%)連同房屋價格一起付給甲方，總計 2,300 萬元。

但依照特銷稅條例規定，賣方甲才是納稅主體，若賣方甲未繳，則視為漏繳特銷稅，同時，乙多付給甲的 300 萬元，也應納入計算應納稅額的金額範圍中，也就是用雙方交易總金額 2,300 萬元，乘以 15%特銷稅費率計算，若只用 2,000 萬元房屋銷售金額計算應繳稅額，少繳部分也將視為短漏報。

國稅局表示，透過買賣證明，很容易就能查到短漏報情形，一旦查到相關情形若民眾在國稅局查到、但尚未寄出處分書前，主動前來補繳本稅，則僅罰漏繳稅款 0.5 倍罰鍰，但若被查獲仍不符結果不願繳納本稅，則須以一倍罰鍰；國稅局強調，補稅及罰鍰的對象，都是賣方而非買方，提醒民眾不要因誤解「賣清」可行性而觸法。

【2014/05/14 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 八、個人 102 年度出售預售屋獲利者，今年記得申報財產交易所得

南區國稅局說明，個人出售在建造期間之預售屋，係屬權利移轉，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定，以預售屋（含土地金額）出售時的成交金額，減除原始取得的成本及必要費用後之餘額為財產交易所得，申報個人綜合所得稅。

該局指出，近來查獲某納稅義務人於 100 年間出售原向甲建設公司預購之房屋及停車位，漏未申報財產交易所得 400 餘萬元，除被補徵 100 餘萬元，並處以所漏稅額 0.5 倍罰鍰計 50 餘萬元。

國稅局特別提醒，個人如有買賣預售屋之情形，應妥善保存預售屋讓渡書或契約書，確實計算財產交易所得，依規定誠實申報綜合所得稅。以前年度如有買賣預售屋獲利而未申報者，仍請儘速辦理補報補繳，凡屬未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件，納稅義務人自行補報補繳者，依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定加計利息，免予處罰。

新聞稿聯絡人：審查二科李股長

聯絡電話：06-2298040

更新日期：2014/05/14

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

## 九、綜所稅自用住宅購屋借款利息扣除要件，不可不知

財政部臺北國稅局表示，納稅義務人購買自用住宅，向金融機構借款所支付之利息，若符合所得稅法規定購屋借款利息扣除額之要件，可以列報自個人綜合所得總額中減除。

該局說明，依據所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 2 目之 5 及同法施行細則第 24 條之 3 第 2 款規定，個人綜合所得總額中如欲列報減除購屋借款利息扣除額，應符合以納稅義務人本人、配偶或受扶養親屬名義登記之房屋，於課稅年度在該地址辦竣戶籍登記，且該地址無出租、供營業或執行業務使用，可取具向金融機構辦理房屋購置貸款所支付當年度利息單據申報扣除，每一申報戶以 1 屋及每年扣除額 300,000 元為限。但申報有儲蓄投資特別扣除額者，其申報之儲蓄投資特別扣除額，應在該購屋借款利息中減除。

該局指出，納稅義務人甲君辦理 101 年度綜合所得稅，列報購屋借款利息扣除額，經該局以甲君、配偶及受扶養親屬當年度未辦竣戶籍登記且有公司營業登記於該址，不符合規定予以剔除，甲君不服，主張確實有繳納購屋借款利息，應准予扣除，經該局以前開理由不符合所得稅法規定駁回在案。

該局呼籲，辦理綜合所得稅結算申報時，選擇列舉扣除方式之納稅義務人，如欲申報購屋借款利息之支出，應注意符合前揭要件，並依規定如期申報，方可扣除。

（聯絡人：法務二科林股長；電話 2311-3711 分機 1911）

更新日期：2014/05/14

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

## 十、應開立免稅發票誤開立為應稅發票處理方式

南區國稅局嘉義市分局表示：銷售免稅貨物或勞務之營業人，未依加值型及非加值型營業稅法第 8 條第 2 項規定申請核准放棄適用免稅，而開立應稅統一發票交付買受人，買賣雙方並據以申報營業稅，依據財政部 101 年 1 月 17 日台財稅字第 10000476150 號令規定，如買受人取具符合合同法第 33 條規定之合法進項憑證且無同法第 19 條規定不可扣抵之情形，則買受人已持該進項憑證申報扣抵之進項稅額，免予補徵；至銷貨人銷售免稅貨物或勞務應開立免稅統一發票，而誤開立應稅統一發票，該銷售額應列入免稅銷售額，於年終計算調整當年度不得扣抵比例，就其已多扣抵之進項稅額，補繳營業稅。

新聞稿聯絡人：銷售稅課蔡英子課長

聯絡電話：2282233#300

更新日期：2014/05/14

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局