

稅務新聞 103-0623

- 一、 「教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準」第 2 條第 4 項有關變更結餘款使用計畫申請期限之新規定，不可不知。
- 二、 出售持有 2 年以內之自住房地，須辦竣戶籍登記始得免課特種貨物及勞務稅。
- 三、 出售持有未滿 2 年之停車位應課徵特種貨物及勞務稅。
- 四、 生活法務通／收到法院支付命令 速速處理。
- 五、 地上權土地 有條件容積移入。
- 六、 扣抵境外來源所得稅應提示按權責基礎併計境外所得所屬年度之納稅憑證。
- 七、 持有 2 年內的停車位和他人交換，應報繳特銷稅。
- 八、 為便利納稅義務人遺產稅或贈與稅申報，國稅局提供遺產及贈與稅電子申辦作業。
- 九、 問答／生前兩年內贈與 應併遺產總額課稅。
- 十、 問答／透天樓層部分營業 按比例課特銷稅。
- 十一、 國稅局自 8 月 1 日起將查核個人涉及營利目的之售屋行為。
- 十二、 經扣取健保補充保費之所得，仍應以所得總額申報綜合所得稅。
- 十三、 獨資、合夥組織之營利事業變更負責人、合夥人應辦理當期決算及清算申報。
- 十四、 應辦理綜合所得稅結算申報而未辦理之納稅義務人，經國稅局核定應納稅額後，不得適用列舉扣除額。
- 十五、 營利事業售地拆除地上物不得列為報廢損失
- 十六、 營業人銷售房地，因買受人違約而沒收之預收款應課徵營業稅

一、「教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準」第 2 條第 4 項有關變更結餘款使用計畫申請期限之新規定，不可不知

甲協會來電詢問，原報經主管機關同意在案之結餘款使用計畫，嗣後倘因故未能依原報經同意之結餘款使用計畫執行完竣，該如何辦理？

財政部南區國稅局澎湖分局表示，102 年 2 月 26 日修正後之免稅標準，增訂第 2 條第 4 項機關團體變更結餘款使用計畫最遲應於原使用計畫期間屆滿之次日起算 3 個月內向主管機關提出變更使用計畫申請之規定。

惟原經財政部或主管機關核准之機關團體結餘款使用計畫，其使用計畫期間之最後一個年度為 102 年度或以前年度之案件，如有變更情形時，依修正前規定提出申請變更且經核准即得適用免稅標準之規定。

該分局特別提醒各機關團體注意免稅標準之新修正規定，以正確辦理申報，維護自身權益。

新聞稿聯絡人：工商稅課羅課長
聯絡電話：(06)9262340 轉 100

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

二、出售持有 2 年以內之自住房地，須辦竣戶籍登記始得免課特種貨物及勞務稅

財政部南區國稅局表示：依特種貨物及勞務稅（下稱特銷稅）條例第 5 條第 1 款規定，所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有 1 戶房屋及其坐落基地，且持有期間無供營業使用或出租者，如於持有 2 年以內出售該房地，尚須符合「辦竣戶籍登記」之法定要件，始可排除課徵特銷稅。

該局舉例說明，轄內納稅義務人甲君（單身），於 101 年間出售持有未滿 2 年之房地，未依規定申報特銷稅，經該局查得甲君雖僅有 1 戶房地，且持有期間無供營業使用或出租，惟其未於該房地辦竣戶籍登記，不符合前揭規定要件，乃予補稅處罰。甲君不服，復查主張其雖未將戶籍遷入該房地，惟該房地於持有期間確為自住自用，應非屬特銷稅課稅範圍。案經復查、訴願均遭駁回，甲君仍表不服，遂提起行政訴訟，經高雄高等行政法院判決甲君敗訴。

高雄高等行政法院判決略以，立法者選擇對「辦竣戶籍登記者」排除課稅，而對「未辦竣戶籍登記但實際供自用自住者」不排除課稅，原寓有對於產業政策、稽徵成本等多種考量，屬立法裁量之範圍。原告（甲君）主張以實際居住事實取代法律明文規定應辦竣戶籍登記之要件云云，不僅有違租稅法定原則，亦悖於稽徵經濟原則，核屬原告個人歧異之法律見解，核不足採，乃判決甲君敗訴。

該局特別提醒民眾，於出售房地時，應注意相關規定，若有疑問請逕向當地稽徵機關洽詢，以免遭補稅處罰。

新聞稿聯絡人：法務二科黃稽核

聯絡電話：06-2223111 分機 8098

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

三、出售持有未滿 2 年之停車位應課徵特種貨物及勞務稅

納稅義務人出售持有未滿 2 年之停車位，如未與自住房地併同使用、併同銷售時，應課徵特種貨物及勞務稅(以下簡稱特銷稅)。

本局表示，按「本條例規定之特種貨物，項目如下：一、房屋、土地：持有期間在 2 年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第 5 條規定者，不包括之。」為特銷稅條例第 2 條第 1 項第 1 款所明定，停車位如符合上開規定，自應依同條例規定課徵特銷稅。又「有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有 1 戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。」為同條例第 5 條第 1 款所規定，所稱「僅有 1 戶房屋及其坐落基地」之認定，應不包括非可供居住之停車位，故如停車位原係與自住房地併同使用，且該自住房地符合上開條款規定者，該停車位與自住房地併同銷售時，可免徵特銷稅。本局日前接獲納稅義務人甲君自行申報出售未滿 2 年之獨立權狀停車位乙個，於繳清稅款後又申請退還前項已納稅款，並主張該停車位係併同其持有超過 2 年之房地銷售，可免徵特銷稅。經本局發現甲君持有 1 戶房地及 2 個停車位，但僅有 1 台車輛，且查明該已納稅款之停車位係出租供他人使用，雖與房地併同銷售但未併同使用，仍應課徵特銷稅，原繳納稅款則不予退還。

本局特別呼籲，納稅義務人應誠實依法納稅，切勿心存僥倖，以免受罰。

新聞稿聯絡人：審查三科 崔股長

聯絡電話：03-3396789 轉 1471

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

四、生活法務通／收到法院支付命令 速速處理

【經濟日報／記者 尹俞歡】

2014.06.23 02:41 am

一名婦人曾遭詐騙集團以假公文騙走200萬元，後來她收到法院核發的「支付命令」、要求償還5,000萬元債務，她自認沒向人借錢，認為又是詐騙而沒有處理，因她未在20天內提出異議，支付命令生效，詐騙集團依此聲請法院強制執行，她的財產全數遭扣押。

律州聯合法律事務所主持律師賴芳玉指出，依《民事訴訟法》規定，當金額及還款時間明確時，債權人憑債務相關證明與債務人戶籍謄本，可向法院申請支付命令，要求債務人還款。支付命令一旦為債務人合法送達、且沒有在20天內提出異議，就等同判決確定，債權人即可以憑支付命令與確定證明書，強制執行債務人的財產。

由於聲請支付命令程序簡便，容易引發糾紛。

賴芳玉指出，法院在受理債權人的支付命令聲請時，不會實質審查雙方是否真的有債務糾紛，也不會開庭，只憑債權人單方提出的文件就受理，因此容易造成如新聞中詐騙集團以支付命令行騙的憾事。

此外，有些人因現居地與戶籍地不同，導致支付命令寄至戶籍地後未能在20天內提出異議；或是多張卡債銀行同時來催收，而未能分辨哪一份債務已聲明異議等，以致於支付命令確定而被查封財產。

賴芳玉曾碰過一位當事人，戶籍地及公司行號登記在南部，平日則住在北部。但債權人將支付命令寄到他的戶籍地，導致他沒有收到，故20天未提出異議後確定，法院書記官旋即上門直接查封他的財產。

若遇到這種情形時，賴芳玉建議兩種做法，一是再審並檢附新的證據，證明雙方沒有債務發生，然後聲請停止執行。

唯停止執行多半需要檢付與債權相同金額的擔保金，因此對當事人來說負擔也相當沉

支付命令查證及後續處理方式

收到支付命令時

- 一、打電話至地方法院，向書記官確認是否確有此案
- 二、至法院的訴訟輔導科請人代查
- 三、在20天內提出異議

支付命令確定時

- 一、再審並聲請停止執行，但需付與債務金額相同的擔保金
- 二、確認送達程序是否合法，若非法可聲請撤銷支付命令確定證明

資料來源：採訪整理

尹俞歡／製表

圖／經濟日報提供



重。

另外，由於支付命令需送達本人或同居人才有效，因此當事人也可確認送達程序是否合法，否則即可聲請撤銷支付命令確定證明，駁回強制執行的程序。

賴芳玉提醒，如果收到支付命令，一定要在 20 天內提出異議，「千萬不要輕忽法院文件！」。

若是擔心詐騙，則可依支付命令文件上的案號與股別打電話到地方法院，向書記官確認是否真的有這個案件。此外，民眾也可以到法院的訴訟輔導科確認，並請他們協助在 20 天內提出異議。

提出支付命令異議時並不需要附理由，且只要提出異議，支付命令聲請就視為起訴，會直接進入訴訟程序，讓雙方可在法庭上敘明金錢糾紛的過程，或提出和解等。

如此一來財產就不會馬上被強制執行，讓債權債務關係可以藉司法訴訟程序來調查，而不是單方面被查封執行。

【2014/06/23 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、地上權土地 有條件容積移入

【經濟日報／記者尹俞歡、郭及天／台北報導】

2014.06.23 02:41 am

內政部部務會報上周通過「都市計畫容積移轉實施辦法」修正草案，有條件鬆綁容積移轉規定，未來業者取得容積後將可移入地上權土地，但移入容積在地上權到期後將全數無償回歸政府所有。新規定最快一個月內頒布實施。

內政部常務次長林慈玲表示，未來新規定上路後，不僅建商有更多移轉容積選項，政府也因建商繳了代金而能購買更多公設保留地。建商就算把容積移入地上權建物，最後地上權年限到期後容積還是回歸政府，因此不會有只圖利業者的情形。

林慈玲強調，新規定只適用「還沒有蓋任何東西的素地」，且因容積移轉至地上權土地必須在標售契約就納入，因此新法實施後，等於還沒標售的地上權土地才能適用移入容積規定。

建商認為，這項鬆綁會提高地上權權利金及地租，對政府財源將有不小助益；其次，增加建商或投資人取得地上權土地後的使用價值，對官方及民間來說是雙贏。

嘉磐建設開發部副總經理蔡錫全表示，近來政府地上權土地退燒，包括地上權土地可開放貸款等議題，政府希望地上權土地未來普及利用與更廣為大眾接受。對建商而言，因為樓地板面積增加，可有效降低取得地上權成本，有助活絡土地利用價值。

林慈玲指出，過去容積移轉標的僅限符合都市計畫的私有地，公有地原則上不能移入容積。內政部考量業者反映，因此修改法規。

【2014/06/23 經濟日報】@ <http://udn.com/>

六、扣抵境外來源所得稅應提示按權責基礎併計境外所得所屬年度之納稅憑證

本局表示，營利事業依所得稅法第 3 條第 2 項但書規定，扣抵其中華民國境外所得已依所得來源國稅法規定繳納之所得稅，應提出該國稅務機關發給之同一年度納稅憑證並取得所在地我國使領館或其他經我國政府認許機構之簽證。本局進一步說明，前揭所稱「同一年度納稅憑證」，係指營利事業依權責基礎認定所得歸屬年度之同一年度，尚非實際繳納國外所得稅之年度。營利事業如於結算申報時，未能及時提出國外之納稅憑證以資扣抵，致溢繳稅款者，可於嗣後取得納稅證明時，依稅捐稽徵法第 28 條規定，自溢繳稅款繳納之日起 5 年內申請更正退稅。

本局舉例說明，假設 A 公司於 102 年度貸款與海外子公司，依約收取利息且依法併計國內所得報繳營利事業所得稅，惟該海外子公司於 103 年 3 月始支付利息並扣繳所得稅款，A 公司亦同時取得所得來源國稅務機關發給之納稅證明。依前揭說明，A 公司應於 103 年 5 月辦理 102 年度營利事業所得稅結算申報時，提示相關證明申報扣抵稅額，尚非扣抵 103 年度營利事業所得稅。營利事業如仍有不明瞭之處，歡迎利用本局免費服務電話 0800-000321 洽詢，或至本局網站(網址 <http://www.ntbna.gov.tw>)查詢相關法令，本局將竭誠提供詳細之諮詢服務。

新聞稿聯絡人：審查一科 彭審核員

聯絡電話：03-3396789 轉 1360

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

七、持有 2 年內的停車位和他人交換，應報繳特銷稅

財政部臺北國稅局表示，民眾購買停車位，於移轉登記後 2 年內，與他人協議交換，應按雙方交換價格從高認定，並依規定稅率（持有期間 1 年內 15%、1 年至 2 年間為 10%）自行計算應納稅額，於訂定交換契約之次日起 30 日內，申報繳納特種貨物及勞務稅（下稱特銷稅）。

該局舉例說明，甲君於 102 年 1 月向建設公司購買停車位（價格為 1,000,000 元）嗣因停車不便，故於 103 年 4 月與附近鄰居乙君達成協議，以其停車位交換乙君之停車位（價格為 800,000 元）。甲君誤以為「車位交換」不用申報特銷稅，而經該局以持有期間未滿 2 年，核屬特銷稅課稅範圍，應依前述規定以換出或換入之價格從高認定（1,000,000 元 > 800,000 元）則甲君應以 1,000,000 元之價格申報，由於甲君持有期間為 1 年以上 2 年以下，稅率為 10%，故補徵 100,000 元（1,000,000 * 10%）；另因甲君於裁罰處分核定前已補申報並補繳稅款，且係特銷稅條例施行後經第 1 次查獲，故減輕裁罰倍數，按所漏稅額處 0.25 倍罰鍰計 25,000 元（100,000 元 * 25%）。另查乙君持有期間未滿一年，其以原價 800,000 元申報特銷稅，亦經該局依前揭規定從高認定，核定銷售價格 1,000,000 元，就短漏報部分補徵稅額 30,000 元（200,000 * 15%），另依稅務違章案件減免處罰標準第 11 條之 1 規定，所漏稅額在新臺幣 50,000 元以下者，免予處罰。

該局提醒民眾，以特種貨物或勞務與他人交換貨物或勞務，也是特銷稅之課稅範圍，應按換出或換入之時價從高認定銷售價格，如有民眾於特銷稅實施（100 年 6 月 1 日）後，有漏申報之情形者，請儘速向戶籍所在地稽徵機關補報補繳，如屬未經檢舉及未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件者，補稅免罰。

（聯絡人：萬華稽徵所張股長；電話 2304-2270 分機 500）

更新日期：2014/06/20

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

八、為便利納稅義務人遺產稅或贈與稅申報，國稅局提供遺產及贈與稅電子申辦作業

財政部南區國稅局澎湖分局表示，為便利納稅義務人申報遺產稅或贈與稅，國稅局提供電子申辦方式，以提升為民服務效能及增加更多元化申報管道。

該分局進一步表示，只要被繼承人或贈與人為經常居住中華民國境內且有身分證字號之中華民國國民，納稅義務人可自財政部電子申報繳稅服務網站（<http://tax.nat.gov.tw>）下載遺產及贈與稅電子申辦軟體，並以內政部核發之自然人憑證為申辦通行碼。

該分局提醒，納稅義務人(繼承人或贈與人)完成電子申辦後，須於申辦資料上傳成功之翌日起 10 日內將申報書及相關證明文件寄送被繼承人或贈與人戶籍所在地國稅局所屬分局、稽徵所、服務處，未於期限內送達者，國稅局將依查得資料核定，事關自身權益，切勿遺漏。

新聞稿聯絡人：工商稅課羅課長

聯絡電話：(06)9262340 轉 100

更新日期：2014/06/23

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

九、問答／生前兩年內贈與 應併遺產總額課稅

【經濟日報／嘉義訊】

2014.06.23 02:41 am

嘉義市林先生問：因其父親死亡前一年贈與一筆土地給他，遺產稅申報時是否要申報該筆土地？

南區國稅局嘉義市分局答覆：被繼承人死亡前兩年內贈與給配偶、子女、孫子女、父母、兄弟姐妹、祖父母，和這些親屬配偶的財產，應該在被繼承人死亡的時候，當作被繼承人的財產，併入遺產總額課稅，其價值以被繼承人死亡日的時價為計算標準。例如土地以公告現值，房屋以評定標準價格為準，公開上市或上櫃的股票等有價證券，以當日市場收盤價作為時價，沒有公開上市的公司股份或獨資合夥商號的出資額，以這些公司或商號資產淨值作為時價。但是，如果受贈人與被繼承人間，於被繼承人死亡時已沒有上面所說的親屬關係時，那麼就不必併入遺產課稅。

【2014/06/23 經濟日報】@ <http://udn.com/>

十、問答／透天樓層部分營業 按比例課特銷稅

【經濟日報／屏東訊】

2014.06.23 02:41 am

潮州鎮陳小姐問：透天樓房同樓層房屋部分面積供營業使用，可否按面積比例課徵特銷稅？

南區國稅局潮州稽徵所答覆：透天樓房及其坐落基地如有部分樓層供營業或出租使用，可按實際營業或出租樓層數比例課徵特種貨物及勞務稅（簡稱特銷稅）。惟財政部考量透天房地如大部分樓層符合該條款規定係供自住使用，僅部分樓層供營業使用或出租，特別准予按供營業使用或出租樓層比例計算課徵特銷稅，但是同樓層房屋如果部分供營業或出租使用，則無按比例課徵特銷稅之適用。

【2014/06/23 經濟日報】@ <http://udn.com/>

十一、國稅局自 8 月 1 日起將查核個人涉及營利目的之售屋行為

南區國稅局臺南分局表示，個人以營利為目的，購買房屋或標購法拍屋再予銷售者，應依法課徵營業稅。該分局將自 103 年 8 月 1 日起，針對個人於 102 年度出售房屋達 6 戶以上(含 6 戶)者進行查核，若經查獲個人售屋涉及營利目的，應予課徵營業稅者，除補徵稅款外，尚需依規定處罰。

該分局特別說明，基於愛心辦稅，即日起至 103 年 7 月 31 日止為本專案輔導期間，個人或營業人如因一時疏忽而有違反稅法相關規定情事者，在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之前，請儘速於輔導期間內，向該分局自動補辦營業登記、補開統一發票及補報補繳所漏稅款，以免受罰。

新聞稿聯絡人：李課長妙靜

聯絡電話：2220961 轉 500

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

十二、經扣取健保補充保費之所得，仍應以所得總額申報綜合所得稅

南區國稅局表示，最近接獲不少民眾來電詢問所領的股利所得、利息所得已被扣除健保補充保費，為何還須以所得總額申報綜合所得稅？該局說明，依全民健康保險法第 31 條規定，扣費義務人給付全年累計超過當月投保金額 4 倍部分的獎金、兼職薪資所得、執行業務收入、股利所得、利息所得及租金收入等 6 項所得或收入時，應按費率 2% 代為扣取補充保費，與所得稅規定由扣繳義務人從給付之所得款項中，依扣繳率扣取所得稅款的作業方式相似，都是給付時以所得總額代為扣取補充保費及所得稅款。

國稅局進一步指出，依據全民健康保險法第 30 條規定按月繳納的保險費以及同法第 31 條規定由扣費義務人於給付時扣取之補充保費，均屬全民健康保險之保險費範圍，依據所得稅法第 17 條規定，綜合所得稅納稅義務人本人、配偶或受扶養直系親屬(同一申報戶)，如採列舉扣除，可全額列舉扣除，自納稅義務人之綜合所得總額減除。因此，若再將補充保費自利息或股利等所得總額減除，將造成重複扣除之情形。

該局舉例說明，甲君 102 年度於 A 銀行定期存款 5,000 萬元，利息所得 100 萬元，扣繳率 10%，扣繳稅額 10 萬元；補充保費費率 2%，補充保費 2 萬元；因此，A 銀行給付甲君利息所得淨額為 88 萬元，但甲君申報 102 年度綜合所得稅，應列報利息所得總額 100 萬元，如採列舉扣除，可申報減除 2 萬元健保補充保費，另扣繳稅額 10 萬元則可自應納稅額減除。

國稅局特別呼籲，102 年度綜合所得稅結算申報雖然已經截止，但納稅義務人原採標準扣除額申報，如改採列舉扣除額較為有利者，或以扣取健保補充保費之所得淨額列入綜合所得總額申報者，請儘速辦理更正申報，以維護自身權益。

新聞稿聯絡人：審查二科李股長

聯絡電話：06-2298040

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

十三、獨資、合夥組織之營利事業變更負責人、合夥人應辦理當期決算及清算申報

民眾李小姐來電詢問：獨資商號變更負責人，應否辦理當期決算及清算申報？

財政部南區國稅局新化稽徵所表示：獨資組織之營利事業變更負責人，因原負責人已將獨資事業之全部資產負債移轉予新負責人，應依據所得稅法第 75 條規定辦理當期決算及清算申報。

該所特別提醒，合夥組織之營利事業，若因合夥人退夥或負責人將其出資額轉讓，導致負責人祇剩 1 人時，其存續要件即有欠缺，合夥自應解散辦理註銷登記，並應依規定辦理當期決算及清算申報。若變更負責人或合夥人，惟其營利事業之主體並未因此有解散、廢止或轉讓之情事時，則可免辦理決算及清算申報。

新聞稿聯絡人：營所遺贈稅股許股長
聯絡電話：06-5978211 分機 100

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

十四、應辦理綜合所得稅結算申報而未辦理之納稅義務人，經國稅局核定應納稅額後，不得適用列舉扣除額

本局表示，綜合所得稅納稅義務人未辦理結算申報，經國稅局核定應納稅額後，不得申請適用所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 2 目規定之捐贈、保險費、醫藥及生育費、災害損失、購屋借款利息及房屋租金支出等列舉扣除額；另外納稅義務人已辦理結算申報，經選定適用標準扣除額者，當結算申報案件經國稅局核定後，也不得再要求變更適用列舉扣除額。

本局舉例說明，A 君及其配偶 100 年度有綜合所得總額 650 萬餘元，已超過當年度規定免稅額及標準扣除額之合計數，未辦理當年度綜合所得稅結算申報，經國稅局查獲，減除免稅額、特別扣除額並按有配偶者標準扣除額減除 152,000 元，核定綜合所得淨額 580 萬餘元，應納稅額 150 萬餘元及應補稅額 94 萬餘元，並另處以罰鍰 37 萬餘元。A 君申請復查，主張其 100 年度有捐贈甲基金會 1 千萬元，按綜合所得總額之 20% 計算，應可列報捐贈扣除額 130 萬餘元，經本局以 A 君未辦理 100 年度綜合所得稅結算申報，並經核定應納稅額，依所得稅法第 17 條第 3 項規定，無列舉扣除額之適用，原核定並無不合，駁回其復查之申請。

本局特別提醒納稅義務人注意，個人全年綜合所得總額超過當年度規定之免稅額及標準扣除額之合計數者，即應辦理結算申報，凡是應辦理結算申報而未辦理之民眾，在查獲前，應自行向國稅局補辦結算申報及補繳稅款，否則經國稅局查獲並核定應納稅額後，除會被補稅處罰外，亦不得再申請適用列舉扣除額。至於已辦理結算申報並選用標準扣除額之民眾，當結算申報案件經國稅局核定後，也不得要求改採列舉扣除額。

新聞稿聯絡人：法務二科 謝股長
聯絡電話：03-3396789 轉 1671

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅
發布單位：財政部北區國稅局

十五、營利事業售地拆除地上物不得列為報廢損失

本局表示，營利事業因出售土地而拆除地上改良物(房屋)之帳面未折減餘額，應列為土地出售成本之一部分，不得列為固定資產報廢損失，以免遭到剔除及補稅。

本局最近查獲新北市某公司，98 年度將持有之土地出售而拆除廠房，並將該廠房之帳面未折減餘額八百餘萬元列為固定資產報廢損失，經查核買賣雙方簽訂之契約，發現契約明訂地上閒置廠房，應於土地交付日騰空，則此項因出售土地而拆除地上改良物所產生損費及其帳面未折減餘額，基於收入與成本費用配合原則，應視為土地出售實際成本的一部分，本局予以轉列出售土地成本並補稅 2 百餘萬元。

本局進一步指出，依營利事業所得稅查核準則規定，營利事業出售土地之增益免納所得稅，如有損失應自該項增益項下減除。又依所得稅法規定，資產之實際成本係包括取得之代價及因取得並為適於營業上使用而支付一切費用，因此為使土地達到可使用狀態發生相關損費，應自出售土地增益項下減除，合併計算損益。

本局特別提醒營利事業，機器或運輸設備報廢，可列為固定資產報廢損失，惟為出售土地而拆除地上改良物(房屋)時，該地上改良物之帳面未折減餘額應視為土地出售成本，不得列為損失。營利事業如仍有不明瞭之處，歡迎利用本局免費服務電話 0800-000321 洽詢，或至本局網站(網址為 <http://www.ntbna.gov.tw>)查詢相關法令，本局將竭誠提供詳細之諮詢服務。

新聞稿聯絡人：審查一科 汪審核員

聯絡電話：03-3396789 轉 1364

更新日期：2014/06/23

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

十六、營業人銷售房地，因買受人違約而沒收之預收款應課徵營業稅

財政部臺北國稅局表示，營業人銷售房地因買受人違約而沒收之預收款項，屬與銷售行為有關之違約金收入，係屬銷售額之範圍，應依規定開立統一發票，課徵營業稅。

該局說明，甲公司銷售預售屋予乙公司，並於 100 年簽訂預售屋買賣契約書，雙方約定若乙公司未依約定付款，則甲公司可沒收已繳價款，惟乙公司於 102 年未依約定給付，甲公司則依約定沒收乙公司已給付之款項，卻未依規定開立其他收入之應稅統一發票及給與憑證，且於申報當期銷售額時亦未列入申報，經該局查獲處以罰鍰 100 萬元。

該局指出，甲公司雖主張因與乙公司尚在訴訟中，該違約金得否全部轉為收入尚有不確定性，所以未依限開立應稅銷項發票，然依財政部 81 年 4 月 29 日台財稅第 810160470 號函釋規定，建設公司銷售房屋，因買受人違約而沒收之預收款項，係屬銷售額之範圍，應依規定開立統一發票，課徵營業稅，並無得免先行依限開立統一發票之例外規定。

該局呼籲，營業人銷售房屋因買受人違約而沒收之預收款項，應依規定開立統一發票並報繳營業稅，以免遭補稅及裁罰。

（聯絡人：法務一科陳股長；電話 2311-3711 分機 1871）

更新日期：2014/06/20

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局