

稅務新聞 103-0625

- 一、 出售未過戶土地之利益，非屬免稅所得，應課徵綜合所得稅。
- 二、 出售適用自用住宅房屋稅及地價稅優惠稅率之房地，未必免徵奢侈稅。
- 三、 個人將自有房屋無償供本人或親屬營業使用，是否應設算租金收入，繳納所得稅？
- 四、 問答／個人售屋交易所得 買賣差額核實認定。

一、出售未過戶土地之利益，非屬免稅所得，應課徵綜合所得稅

財政部南區國稅局表示，納稅義務人購入土地後，因故未辦理產權過戶，旋即出售予第三者，並直接由原地主變更所有權人為第三者，其間該納稅義務人所獲取之利益並非出售土地所得，而為土地登記請求權，依所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類規定，屬其他所得應依法課徵綜合所得稅。

舉例來說，甲君在 102 年向乙君買進 1 筆土地，成交價 8,000 萬元，甲未辦理產權過戶，並將該筆土地以 9,000 萬元出售給丙君，並要求乙君直接將土地過戶登記予丙君。因甲君並非土地所有權人，其出售標的是土地登記請求權，應以出售價格 9,000 萬元，扣除其買進成本 8,000 萬元後，以 1,000 萬元作為其他所得，申報甲君當年度綜合所得。

該局提醒民眾，因出售未過戶土地所獲取之利益，屬其他所得依法應辦理綜合所得稅申報，以免漏報嗣經查獲而受罰。

新聞稿聯絡人：法務二科黃稽核

聯絡電話：06-2298098

更新日期：2014/06/25

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

二、出售適用自用住宅房屋稅及地價稅優惠稅率之房地，未必免徵奢侈稅

南區國稅局表示房屋稅及地價稅對於自用住宅使用各有適用之優惠稅率，以減輕自住者稅捐負擔，維護居住正義；而特種貨物及勞務稅（俗稱奢侈稅）條例立法意旨在於健全房地市場、抑制投機炒作，故對合理常態之移轉房地則予以排除課稅，其中該條例第 5 條第 1 款對銷售自住房地免納入課稅範圍亦有相同涵意。

該局指出，雖然前述房屋稅、地價稅及奢侈稅在法條規定中都有參考引用自住房地之優惠或排除課稅意旨，然而，為落實各項稅目立法之目的，對不動產所有權人及家戶成員於該房地辦竣戶籍登記方符合自用住宅適用條件之規定，則有些許不同，如土地稅法第 9 條規定，自用住宅用地係指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地，該住宅用地如符合民法第 17 條規定時，則可適用較優惠之地價稅稅率。惟在特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 款係規定所有權人與配偶及未成年直系親屬僅有 1 戶房地，其中一人辦竣戶籍登記且持有期間無供營業或出租者，方能排除課稅。

南區國稅局進一步說明，轄內 A 先生來電詢問，本人 101 年 7 月在台南買房，嗣因小孩就學之需，夫妻 2 人及未成年子女的戶籍皆未設籍於該屋，但 A 先生之父親戶籍設於該屋，本人及配偶與未成年子女僅有該棟房地，期間並未供營業或出租，該房屋之房屋稅及地價稅均適用自用住宅稅率，嗣於 103 年 2 月將該房地以 700 萬元出售，是否要課徵奢侈稅？該局答復，因 A 先生夫妻及未成年子女名下雖僅有該 1 戶房地，但在持有期間皆未設籍於該屋，雖 A 先生之父親有於該屋辦竣戶籍登記且該屋之房屋稅及地價稅均適用自用住宅稅率，惟與上開奢侈稅排除課稅規定不符，故 A 先生出售持有期間未滿 2 年之房地依法仍應課徵奢侈稅。

最後，該局強調，出售持有期間未滿二年之房地，雖然該屋之房屋稅及地價稅皆適用自用住宅稅率，但仍應符合特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 款規定，才能適用免課徵奢侈稅，籲請民眾注意個別稅法相關規定，以免遭補稅處罰。

新聞稿聯絡人：審查三科陳股長

聯絡電話：06-2298047

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

三、個人將自有房屋無償供本人或親屬營業使用，是否應設算租金收入，繳納所得稅？

財政部臺北國稅局表示，邇來經常接獲民眾來電詢問，其將個人名下房屋無償提供予自己或兄弟姐妹設立之公司或商號使用，應否核算租賃所得？

該局說明，依據所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類第 4 款規定，將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。所謂「他人」，依所得稅法施行細則第 16 條第 2 項規定，是指本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人。

該局舉例說明如下：

- 一、某甲將其所有房屋無償供其擔任負責人之 A 公司營業使用：因公司係屬法人組織，不論公司為何人所設立，皆屬所得稅法施行細則第 16 條第 2 項規定之「他人」，個人將名下房屋提供法人使用，縱主張未收取任何租金且經查明屬實者，稅捐稽徵機關仍應依所得稅法規定，參照當地一般租金情況，設算房屋所有人之租賃收入。
- 二、某乙將其所有房屋無償供配偶開設診所使用：自有房屋如是供本人、配偶或直系親屬設立之獨資商號或執行業務使用者，依上開規定，得免設算租賃收入。
- 三、某丙將房屋無償供其兄弟開設獨資商號營業使用：自有房屋如係無償提供予兄弟姐妹等旁系血親設立之獨資商號或執行業務使用者，係屬上開規定之「他人」，仍應依規定參照當地一般租金情況，計算租賃收入。

該局提醒，個人如將所有之房屋無償供公司組織或非直系親屬營業或執行業務使用，稅捐稽徵機關將依所得稅法規定，計算其租賃收入課徵所得稅。
(聯絡人：中南稽徵所姜股長；電話 2586-8885 分機 260)

更新日期：2014/06/25

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

四、問答／個人售屋交易所得 買賣差額核實認定

【經濟日報／稅務問答】

2014.06.25 03:56 am

大雅區劉小姐問：個人出售房屋應如何計算財產交易所得？

中區國稅局豐原分局答覆：個人出售之房屋原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，以及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額；如原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該房屋之時價及因取得、改良及移轉該房屋而支付之一切費用後之餘額為所得額。該分局進一步說明，個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算依規定核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依財政部核定標準核定之。個人出售房屋之財產交易所得如依財政部核定標準申報，惟嗣後經稽徵機關查得資料，以買進及賣出之實際成交价格核實認定其財產交易所得大於原申報財產交易所得，依法仍需補稅送罰。

【2014/06/25 經濟日報】@ <http://udn.com/>