

## 稅務新聞 103-0626

- 一、 中市獵漏 瞄準預售屋「紅單」。
- 二、 取得非實際交易對象發票除補稅外仍須處罰。
- 三、 故意逃漏稅行為重罰；過失漏稅且5年內不曾違反規定輕罰。
- 四、 個人設置營業場所、牌號或僱用員工，從事出租建物行為，應課徵營業稅。
- 五、 售地拆廠未折減餘額 不可列報為營業損失。
- 六、 透過網路銷售貨物或勞務要課徵營業稅。
- 七、 稅務問答／零售改用電子發票 續降稅優惠。
- 八、 遺產如有土地建物，建議如期申報遺產稅及辦理繼承登記。

## 一、中市獵漏 瞄準預售屋「紅單」

【經濟日報／記者宋健生／台中報導】

2014.06.26 03:27 am

針對預售屋「紅單」滿天飛，轉手價差水漲船高，財政部中區國稅局昨（25）日宣布，今年下半年將針對台中市個人買賣預售屋、鉅額房屋賺取價差，或出租房屋收取租金，列為加強查核對象。

中區國稅局指出，首波加強查核的地區，將以中部豪宅聚集的七期重劃區、新市政中心，以及預售屋推案、轉手數量較高的西屯及南屯等區域為主。

中區國稅局強調，這次是「玩真的」，該局正透過建商、代銷商、房屋買賣仲介業，以及各縣市政府、網路及報載等管道蒐集資料，並輔以相關資金流程查核交易情形，以瞭解這類交易是否有刻意炒作賺取價差，或隱匿出租情事而未申報納稅。

中區國稅局表示，近年來都會地區繁榮地段紛紛推出新型高價豪宅，由於預售屋僅需預繳小額訂金，有不少投資客以買賣預售屋賺取高額價差，甚至流行以「紅單」方式轉手獲利。

所謂「紅單」，係指預售屋接待中心使用「購屋預約單」，通常是在預售屋正式開賣前（稱為潛銷期），給付少額訂金取得預約單，就可取得優先承購權。而等到預售屋開賣後，建設公司調高房屋售價，有預約單者，就可用較低價格購得房屋，所以「紅單」需求日增，轉手價差也水漲船高。


為維護租稅公平，遏止不法逃漏稅捐，中區國稅局說，近期將針對轄區內個人有出售預售屋（含紅單）、鉅額房屋，或出租公寓或套（雅）房案件，列為加強查核對象。國稅局提醒，個人購買預售屋（含紅單）或鉅額房屋時，應妥善保存讓渡書或契約書，以及買賣相關收支憑證，在出售時依所得稅法規定，以「成交價額」扣除成本及必要費用後的餘額，確實申報財產交易所得。

另外，個人出租房屋取得租金時，該筆租金收入，減除必要損耗及費用（或依財政部訂頒費用標準 43%）後的餘額為所得額，併入取得年度所得申報。

國稅局呼籲，如有買賣預售屋（含紅單）或鉅額房屋而獲利，或出租房屋取得租金，有短漏報財產交易所得或租賃所得者，在未經檢舉或財政部指定調查人員進行調查前，儘速自動向戶籍所轄稽徵機關辦理補申報，並補繳所漏稅款。

## 中區國稅局加強查核預售屋及出租房屋

加強查核時間	2014年下半年起
加強查核區域	台中市豪宅聚集的七期重劃區及新市政中心 預售屋推案、轉手數量較高的西屯及南屯地區
民眾應注意事項	個人購買預售屋(含紅單)或鉅額房屋時，應妥善保存讓渡書或契約書，及買賣相關收支憑證 在出售時以「成交價額」扣除成本及必要費用後餘額，申報財產交易所得 個人出租房屋，該筆租金收入，減除必要損耗及費用(或依財政部訂頒費用標準43%)後餘額為所得額，併入取得年度所得申報
資料來源：財政部中區國稅局	
宋健生／製表	

圖／經濟日報提供  分享

【2014/06/26 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 二、取得非實際交易對象發票除補稅外仍須處罰

財政部臺北國稅局表示，營業人取得非實際交易對象開立之統一發票，充當進項憑證，並申報扣抵銷項稅額，致虛報進項稅額，其經稽徵機關查獲，除了依法補徵營業稅外，將依加值型及非加值型營業稅法第 51 條或稅捐稽徵法第 44 條規定，擇一從重處罰。

該局表示，在辦理營業稅行政救濟案件中，有不少營業人因向非實際交易對象取得進項憑證，申報扣抵銷項稅額，致逃漏營業稅之案件，這些營業人嗣後申請復查時均主張有進貨事實，但不知其交易對象為非實際交易者，要求減輕或免予處罰；惟除少部分營業人能提示相關支付價款證明文件，證明其取得之進項憑證確為實際交易對象所開立，得免予補稅處罰外，其餘大部分案件，因未能提示其與所取得進項憑證之營業人間確有交易事實之證明文件而遭駁回。

該局特別呼籲營業人於進貨時，應依規定取得實際交易對象開立之統一發票憑證，並申報扣抵銷項稅額，切勿因疏忽而取得不合法進項憑證，經稽徵機關查獲被補稅處罰，得不償失。

（聯絡人：法務一科劉審核員；電話 2311-3711 分機 1855）

更新日期：2014/06/26

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

### 三、故意逃漏稅行為重罰；過失漏稅且5年內不曾違反規定輕罰

財政部南區國稅局表示，逃漏稅的行為，可能出自於行為人的故意或過失，故意逃漏稅行為違反法律規定的情節，顯然較重於過失行為的逃漏稅，因此對於故意逃漏稅行為處罰，應較過失行為重。財政部為使稅務違章案件之裁罰更具合理性，於103年4月16日修正發布「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」，對於營利事業『故意』漏報課稅所得額、未分配盈餘及超額分配股東可扣抵稅額者，處以較重的罰鍰倍數；對於『過失』漏報課稅所得額、超額分配股東可扣抵稅額，且5年內不曾違反相同規定被處罰者，則減輕其處罰的倍數。

該局舉例說明，轄內甲公司99年度營利事業所得稅因無進貨事實，卻取具不實交易對象所開立工程款發票，虛列營業成本3千5百萬元，查其係無進貨事實虛列成本，並經地方法院檢察官起訴，其漏報營利事業所得額顯有故意，不符合減輕處罰規定，乃重處漏稅額1倍之罰鍰600萬元。

轄內乙公司99年度超額分配股東可扣抵稅額20萬元，原依超額分配金額處1倍罰鍰20萬元，因考量其超額分配係屬過失行為，又因該案於「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」修正發布時尚未核課確定，乃依稅捐稽徵法第1條之1第4項從新從優之原則，依修正後規定按超額分配金額處以0.6倍罰鍰12萬元。

該局提醒各營利事業，「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」之修正，係考量故意行為的惡性顯然重於過失行為，而過失行為也應依程度上的不同而處以不同的罰鍰，假如一再違反規定者，縱使非故意，其過失責任也高於第一次違反規定者，務請注意相關修正規定。

新聞稿聯絡人：法務一科封科長

聯絡電話：06-2298066

更新日期：2014/06/26

---

分網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

#### 四、個人設置營業場所、牌號或僱用員工，從事出租建物行為，應課徵營業稅

財政部臺北國稅局表示，個人如設有固定營業場所，或具備營業牌號，或者有僱用人員協助處理自有房屋之出租或承租他人房屋再出租予第 3 人者，自 98 年度起，應辦理營業登記，課徵營業稅。

該局說明，依據加值型及非加值型營業稅法第 1 條規定，在我國境內銷售貨物或勞務，應課徵營業稅；同法第 3 條第 2 項規定，提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者，為銷售勞務；又同法第 2 條第 1 款規定，銷售勞務之營業人為營業稅之納稅義務人。該局指出，個人出租建物應依所得稅法第 14 條規定，按租賃所得課徵個人綜合所得稅，但如具有下列情形之一者，則屬前揭規定之營業人，應辦理營業登記，課徵營業稅：

- 一、設有固定營業場所（含設置有形之營業場所或設置網站）。
- 二、具備「營業牌號」（不論是否已依法辦理營業登記）。
- 三、僱用人員協助處理房屋出租事宜。

該局進一步表示，如果個人利用設置店面、辦公處所、招牌，或僱用人員來經營出租建物業務，已與一般個人出租自有少數空置房屋之行為有所不同，爰經財政部於 97 年 11 月 5 日以台財稅字第 09704555660 號令規定，自 98 年 1 月 1 日起，凡符合上開情形者，皆應辦理營業登記，課徵營業稅，以避免部分營業人藉由個人名義經營出租建物業務，規避稅負。

該局籲請從事出租建物行為之個人，先行自我檢視，如果符合前開規定者，請儘速依規定辦理營業登記，並申報繳納營業稅。

（聯絡人：審查三科詹股長；電話 2311-3711 分機 1730）

更新日期：2014/06/26

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

## 五、售地拆廠未折減餘額 不可列報為營業損失

【經濟日報／記者吳佳蓉／台北報導】

2014.06.26 03:27 am

北區國稅局提醒，營利事業賣地時，若因售地需要而拆除地上物，其帳面未折減餘額，應列為土地出售成本之一，不可列為報廢損失，以免遭到剔除報廢損失，並補繳營所稅。

所謂帳面未折減餘額又稱帳面價值，指的是設備或廠房的未折舊餘額。北區國稅局副局長黃麗鯤舉例，先前就查獲一家新北市公司，98年度出售持有土地並拆除廠房，但將該廠房的帳面未折減餘額800多萬元，列為固定資產報廢損失。

黃麗鯤解釋，實際查核時重點在於「拆除地上物」跟「出售土地」間連結性，如新北這家公司，契約上有明訂「地上閒置廠房，應於土地交付日騰空」，就須列為土地成本，而非營業損失。

【2014/06/26 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 六、透過網路銷售貨物或勞務要課徵營業稅

南區國稅局表示，近年來網路購物盛行，許多店家透過網路銷售商品，使消費者不出門也能輕鬆購物，值得注意的是，只要是在中華民國境內銷售貨物或勞務均應依法課徵營業稅，並不因行銷方式不同而有所差異。

依據現行加值型及非加值型營業稅法第1條規定，在我國境內銷售貨物或勞務均應依法課稅，又營業人如為使用統一發票店家，應依開立銷售憑證時限表規定時限，開立統一發票交付買受人，並按期申報銷售額繳納營業稅。為防止營業人藉由網路交易規避稅負，查核網路交易營業人是否依規定辦理營業登記、開立統一發票及報繳營業稅為該局今年的查核重點。該局曾查獲李君自行建置網站，提供外燴服務、宅配料理及提供場地辦理宴客料理，經蒐集相關資料後，發現交易金額達數千萬元，已超過網路交易得暫時免向國稅局辦理稅籍登記標準（每月銷售貨物的銷售額8萬元，勞務4萬元），但未依規定辦理營業登記擅自營業且漏報銷售額，除對李君補徵營業稅外並處罰鍰。

該局提醒，營業人透過網路交易或實體通路銷售貨物，均應依法課徵營業稅，營業人不要心存僥倖，以免經查獲補稅及處罰鍰，得不償失。

新聞稿聯絡人：審查四科許科長

聯絡電話：06-2298048

更新日期：2014/06/26

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局



## 七、稅務問答／零售改用電子發票 續降稅優惠

【經濟日報／記者吳佳蓉／台北報導】

2014.06.26 03:27 am

朴子市范小姐問：原使用收銀機發票之零售業改用電子發票，是否可續享受營利事業所得稅降低純益率之優惠？

南區國稅局嘉義縣分局答覆：102年12月31日以前經主管稽徵機關核定使用收銀機開立統一發票之營利事業，自103年度起至112年度止，各該年度符合下列規定者，其當年度營利事業所得稅結算申報屬適用擴大書面審核案件，適用之純益率標準得降低1個百分點；非屬適用擴大書面審核案件，適用之所得額標準得降低2個百分點：一、經營零售業務。二、全部依統一發票使用辦法第7條第3項規定，以網際網路或其他電子方式開立、傳輸或接收統一發票。但遇有機器故障，致不能依上開規定辦理者，不在此限。三、依規定設置帳簿及記載，且當年度未經查獲有短漏開發票情事。

【2014/06/26 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 八、遺產如有土地建物，建議如期申報遺產稅及辦理繼承登記

高雄市○先生來電詢問：其父親的遺產有多筆土地及建物，因兄弟間對遺產之繼承尚未達成協議，因此無法如期申報遺產稅，如遺產總價值小於遺產稅免稅額，逾期申報是否無相關罰則？

財政部高雄國稅局表示，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應於被繼承人死亡之日起6個月內，向被繼承人生前戶籍所在地主管稽徵機關辦理遺產稅申報，未依限申報如無應納稅額，遺產稅雖無罰則，但被繼承人之遺產如有土地及建物，土地法中訂有明文，繼承登記得自繼承開始之日起，6個月內為之，聲請逾期者，每逾1個月得處應納登記費額1倍之罰鍰，但最高不得超過20倍。因此，該局建議繼承人，仍應於被繼承人死亡之日起6個月內申報遺產稅及辦理繼承登記。【#296】

新聞稿提供單位：前鎮稽徵所 職稱：稅務員 姓名：洪婉菁

聯絡電話：(07) 7151511 分機：6146

更新日期：2014/06/26

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局