

稅務新聞 108-1107

- 一、 建商地主合建分屋 留意稅事。
- 二、 收不動產違約金 須報綜所稅。
- 三、 符合「多數決」規定者，繼承人得申請以被繼承人之遺產標的抵繳遺產稅。
- 四、 企業獎學金支出抵稅 給員工子女才可適用。
- 五、 營利事業遭處罰鍰，不可列報費用或損失。

一、建商地主合建分屋 留意稅事

2019-11-07 04:09 經濟日報 記者程士華／台北報導



建設公司若與地主約定彼此合建分屋，應注意兩稅事。本報系資料庫

北區國稅局表示，建設公司取得土地不易，若與地主約定彼此合建分屋，分屋當下應注意兩大稅事難題，包括發票開立標準，以及這筆房產交易的成本認定。業者尤其應注意發票開立金額須採市價優先、從高擇定，否則將構成營業稅違章案件。

合建分屋稅務問題	
涉及稅務	實務做法
發票開立方式	<ul style="list-style-type: none"> ●依房屋、土地市價擇高開立發票 ●若無市價，則房屋評定價格與土地公告現值擇高
交易成本認列	依實際投入建案成本，乘以實際交付給地主的土地比例認列
資料來源：採訪整理 程士華／製表	

官員表示，所謂的合建分屋，是指建設公司尚未取得土地，但是與地主協議，先於土地上進行興建，待新屋落成之後，由建設公司提供房屋、地主提供土地，雙方進行交換，但是相關的稅務問題卻十分複雜。

官員指出，兩大稅事難題當中，最困難的是發票開立標準，財政部於1986年有作出函釋，如果當地的土地、房屋有一定的市價標準存在，建設公司應該從高開立統一發票；若查無市價，則應該按房屋評定價格與土地公告現值，二者從高開立統一發票報繳營業稅。

第二難題則在於隔年申報營利事業所得稅，如何去認定這筆房產交易的成本，稅局官員指出，財政部1989年有另一篇函釋，認定這筆成本可以不必照統一發票所開金額認列，而是依照土地實際投入建案的成本，再乘以實際交付給地主的土地比例，認列為這筆交易的成本。

官員舉例，譬如A建設公司與B地主合建分屋，約定C建案完工後，依A公司40%、B地主60%的比例分配房屋。

建造過程中，A公司實際投入C建案的建造成本為10億元，那麼當B地主與A公司完成分屋交易後，A公司在這筆交易的成本，應該以10億元乘以60%計算，以6億元認列成本。

官員表示，近年落成的新房屋，原則上會屬於房地合一課稅新制的適用範圍，因此近年的合建分屋案件，除非是交易舊有餘屋，否則很可能會落入房地合一課稅範圍，提醒業者應於一個月內辦理申報，未來若出售房地，也要特別留意是否適用房地合一新制規定。

【2019/11/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、收不動產違約金 須報綜所稅

2019-11-07 04:09 經濟日報 記者程士華／台北報導

北區國稅局表示，私人之間進行不動產等大額買賣，買賣雙方可能會預付押金或約定違約金等規範，即便最後買賣未成，其中一方收到違約金或押金，應注意必須列為當年度「其他所得」，在隔年5月申報綜合所得稅。

官員以轄內發生案例說明，甲君於2017年間與賣方簽訂不動產買賣契約書，後來賣方因故無法履行契約義務，經雙方合意解除契約，賣方按契約約定，支付甲君懲罰性違約金200萬元，但是甲君辦理當年度綜所稅結算申報時，漏未將這筆違約金列報其他所得，遭到國稅局補稅處罰。

北區國稅局最近還查獲另一個案例，同樣於2017年，乙君於9月將名下土地與丙君簽訂土地買賣契約，買賣總價款2億元，丙君已支付押金1,800萬元給乙君。

但因為丙君資金調度有困難，未依約支付後續土地價款，乙君最後沒收該筆押金，結果也因為未申報，被查獲並補稅680萬餘元。

官員表示，個人訂立買賣契約，因買方放棄承買，賣方因而沒收買方預付的押金、訂金，或是任何一方所支付的違約金，都屬於《所得稅法》規定的其他所得，應併入取得年度的綜所稅辦理結算申報。

官員提醒，若有短漏報情事，在未經檢舉或稽徵機關進行調查前，個人可以盡速依《稅捐稽徵法》第48條之1規定，向戶籍所在地稽徵機關自動補報繳所得稅，否則一經查獲，除補稅外並依規定處罰。

【2019/11/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、符合「多數決」規定者，繼承人得申請以被繼承人之遺產標的抵繳遺產稅

財政部臺北國稅局表示，遺產稅納稅義務人欲以我國境內之遺產稅課徵標的物實物抵繳遺產稅時，如果無法取得全體繼承人同意，可依遺產及贈與稅法第 30 條第 7 項「多數決」規定，向國稅局提出申請。

該局說明，依遺產及贈與稅法第 30 條第 4 項規定，遺產稅應納稅額在 30 萬元以上，納稅義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納稅期限內，就現金不足繳納部分申請以實物抵繳。倘抵繳之財產為繼承人共同共有之遺產，且該遺產為被繼承人單獨所有或持分共有者，當未能取具全體繼承人同意抵繳之文件時，依同法條第 7 項規定，得由繼承人過半數及其應繼分合計過半數的同意，或繼承人應繼分合計逾 2/3 的同意提出申請，不受民法第 828 條第 3 項共同共有物的處分及其他的權利行使，應得全體共同共有人同意的限制。

該局舉例，被繼承人甲君遺產稅應納稅額為 300 萬元，未遺有存款，繼承人為其配偶及子女乙、丙、丁計 4 人，其中配偶及繼承人乙、丙(應繼分計 3/4)申請以甲君遺產中股票抵繳遺產稅，雖因故無法取得繼承人丁的同意，惟符合遺產及贈與稅法第 30 條第 7 項規定由繼承人過半數及其應繼分合計過半數的同意提出申請，稽徵機關可予受理。

該局呼籲，遺產稅本應以現金繳納，但應納稅額在 30 萬元以上，現金一次繳納確有困難，得以實物抵繳；當無法取具全體繼承人同意實物抵繳文件時，部分繼承人如符合遺產及贈與稅法第 30 條第 7 項「多數決」規定時，可申請以被繼承人遺產抵繳遺產稅，以利儘速完納稅捐，早日辦理遺產的繼承登記。

(聯絡人：徵收科李股長；電話：2311-3711 分機 2006)

更新日期：108-11-07

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

四、企業獎學金支出抵稅 給員工子女才可適用

2019-11-07 04:09 經濟日報 記者程士華／台北報導

高雄國稅局表示，企業規畫獎學金，發放給員工子女，這筆獎學金支出可以列為其他費用，用以減免年度營利事業所得稅，但如果是客戶或股東子女，就不能享列費權利。

官員指出，有關公司設立獎學金能否節稅，過去財政部作出數項解釋，在1987年函釋當中正式定調，如果獎學金發放時有規範一定標準，包括學生在校學業及操行成績等條件，可適用《所得稅法》第4條第8款規定免稅，公司可以「其他費用」列支。

官員表示，企業列報費用抵稅，國稅局原則上只會承認經營本業，以及經營附屬業務的部分，相關費用及損失才可以列費，如果是發放給員工子女的獎學金，可視為本業及附屬業務的一環，但如果是其他不特定的學生，就不一定適用。

官員表示，如果是公司客戶或股東子女，就不屬於經營本業及附屬業務，也不得列為費用或損失。

【2019/11/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、營利事業遭處罰鍰，不可列報費用或損失

近年環境污染及食安問題，備受重視，為維護社會大眾健康及飲食安全，有關機關查緝動作頻頻，營利事業因環境汙染或違反食品安全等法規而遭處罰鍰事件大增，金額少則數萬元，嚴重者可達千萬元，營利事業雖然確有支付該等罰鍰，惟依所得稅法第 38 條規定，不得列為營利事業之費用或損失。

財政部南區國稅局表示，所得稅法第 38 條及同法施行細則第 42 條之 1 規定，各種稅法所規定之滯納金、滯報金、怠報金等及各項罰鍰，不得列為費用或損失；上述所稱各項罰鍰，指的是依各種法規所科處之罰鍰。因為，如准予罰鍰認列為費用或損失，等同政府以稅收補貼受處罰之營利事業，將抵銷制裁之效果，況且罰鍰原即不屬營利事業之必要費用，故不可列報為費用或損失。

該局進一步說明，轄內甲公司係以製造紙器為業，105 年 6 月因違反水汙染防治法遭處罰鍰 2,300,000 元，於該局調帳查核甲公司 105 年度營利事業所得稅結算申報案件時，發現該筆罰鍰列為其他費用減除，乃依所得稅法第 38 條規定，全數剔除，並補徵稅額 391,000 元。

國稅局特別提醒，營利事業遭處罰鍰，不侷限於違反各種稅法所科處之罰鍰，舉凡因環境污染、食品安全、交通違規等被依違反各種法規所科處之罰鍰，均不得列為費用或損失，請多加注意，以免遭剔除補稅。

新聞稿聯絡人：法務一科蔡稽核 06-2298068

更新日期：108-11-07

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局