

稅務新聞 108-1125

- 一、營利事業出售借名登記土地之所得，非免稅所得。
- 二、大樓管理委員會出租廣告牆收取租金，應辦理稅籍登記並課徵營業稅。
- 三、營業人誤用非當期統一發票應儘速向國稅局報備，買受人如有中獎仍可兌換獎金。

一、營利事業出售借名登記土地之所得，非免稅所得

財政部北區國稅局表示，營利事業購入土地借名登記在他人名下再行出售，屬債權買賣行為，應依法課徵營利事業所得稅，不能列報為「免徵所得稅之出售土地增益」。

該局舉例說明，甲公司 106 年度營利事業所得稅結算申報案，其中帳列申報出售土地增益部分，在計算課稅所得額時，自行帳外調減該筆土地增益。甲公司雖提示買賣土地合約，惟經調閱該筆土地的異動登記資料，並無甲公司登記為所有權人的相關異動紀錄，依甲公司說明，因該筆土地為農地，無法登記為公司所有，所以只能借名登記在個人名下，係屬公司購入土地借名登記於他人名下再行出售之債權買賣行為，是以出售該筆土地之所得尚非屬免徵所得稅之所得，予以調整補稅。

該局特別提醒，營利事業購買土地，如囿於法令限制或其他原因，借名登記於他人名下，營利事業非該筆土地之所有權人，而係對借用名義人享有辦理土地所有權移轉登記的返還請求權，因該請求權係屬「債權」性質，因此營利事業出售該筆土地並取得對價時，除應按出售價格開立統一發票報繳營業稅外，在申報營利事業所得稅時，應按所得稅法第 24 條規定，以其出售收入減除取得成本及相關費用後計算所得額，依規定課徵營利事業所得稅，以免發生漏報情事。營利事業如仍有不明瞭之處，可至該局網站 (<https://www.ntbna.gov.tw>) 查詢相關法令，或利用該局免費服務電話 0800-000321 查詢，該局將竭誠提供詳細諮詢服務。

新聞稿聯絡人：審查一科 華股長

聯絡電話：(03)3396789 轉 1350

更新日期：2019-11-25

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

二、大樓管理委員會出租廣告牆收取租金，應辦理稅籍登記並課徵營業稅

財政部臺北國稅局表示，大樓（廈）管理委員會出租外牆收取租金應辦理稅籍登記，並依法課徵營業稅。

該局說明，大樓（廈）管理委員會與承租人訂立租賃契約，將大樓（廈）的外牆、屋頂、陽台出租，其收取的租金收入係屬管理委員會銷售勞務之收入，依法應辦理稅籍登記並報繳營業稅；如大樓（廈）管理委員會經稽徵機關核定為免用統一發票的小規模營業人，得掣發普通收據，免用統一發票，按查定課徵方式計徵營業稅；惟如每月租金收入達新臺幣（下同）20 萬元者，應核定使用統一發票，並自行按期申報繳納營業稅。

該局舉例，甲大樓管委會於 108 年 7 月出租大樓外牆給乙公司懸掛廣告，約定每月租金 15 萬元，甲大樓管委會經轄區稽徵機關核定為免用統一發票按查定課徵方式計徵營業稅的營業人，適用營業稅稅率 1%，稽徵機關將按季填發繳款書計 4,500 元（15 萬元×3 個月×1%）通知繳納營業稅。該大樓管委會於 108 年 10 月再出租屋頂給丙公司架設通訊基地台，約定每月租金 20 萬元，所以自 108 年 10 月起，每月銷售額合計 35 萬元（15 萬元+20 萬元），已達使用統一發票標準（每月銷售額 20 萬元），經稽徵機關核定其應自 108 年 10 月起使用統一發票並按 5% 稅率課徵營業稅。

該局呼籲，大樓管委會如有將大樓的外牆、屋頂、陽台等出租，未辦理稅籍登記，在未經檢舉、未經稅捐稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前，儘速向轄區國稅局辦理稅籍登記，自動補報繳所漏稅款並加計利息者，可依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定免予處罰。

（聯絡人：審查四科楊股長；電話：2311-3711 分機 2510）

更新日期：108-11-25

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

三、營業人誤用非當期統一發票應儘速向國稅局報備，買受人如有中獎仍可兌換獎金

日前常有營業人來電詢問，如果誤用非當期（誤用上期或提前使用次期）統一發票，應如何處理？

財政部南區國稅局潮州稽徵所表示，依統一發票使用辦法第 21 條規定，非當期之統一發票，不得開立使用。但經主管稽徵機關核准者，不在此限。營業人銷售貨物或勞務開立二聯式收銀機發票時，最容易誤開立非當期之統一發票交付買受人，如無法收回作廢重開，在未經他人檢舉及未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，應儘速自動向國稅局報備誤用之發票起訖號碼、金額及張數，並以實際銷售之期別申報，以免受罰。

該所進一步說明，買受人不論是取得營業人誤用上期或提前使用次期之統一發票，均應以該統一發票刊印所屬月份之號碼對獎。例如 7 月 1 日消費，取得 5-6 月份之發票，這張發票要對 5-6 月份開獎之號碼；同樣如 8 月 31 日消費，取得 9-10 月份之發票，則要等到 11 月 25 日開獎後對 9-10 月份開獎之號碼，幸運中獎即可領取獎金，權益不受影響。如有任何疑問，可撥免費服務電話 0800-000321 洽詢，國稅局將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：銷售稅股 黃股長 聯絡電話：08-7899871 轉 300

更新日期：108-11-25

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局