

稅務新聞 109-1007

- 一、經營停車場 享低稅優惠。
- 二、大樓車位自用 免房屋稅。
- 三、營業人誤開立前期統一發票給消費者，該怎麼辦。

一、經營停車場 享低稅優惠

2020-10-07 01:55 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導停車場



停車場房地稅可享租稅優惠。(本報系資料庫)

為緩解都市地區停車需求，業者經營平面及立體停車場，地價稅、房屋稅皆可享租稅優惠，不僅在地價稅方面比照最低級距，房屋稅也不必依最貴的營業用稅率課徵。

首先是地價稅方面，一般地價稅共分為六級，最低稅率千分之10、最高千分之55，不過針對特定的事業用地，像是停車場用地等，可以比照最低級距的稅率，只要依千分之10稅率課徵地價稅即可。

停車場適用租稅優惠

稅目	優惠及適用要件
地價稅	<ul style="list-style-type: none"> ●可依10%稅率課稅，須主動申請 ●須檢具申請書、目的事業主管機關核准文件、使用計畫書圖或建築改良物證明等
房屋稅	收費立體停車場：依非住家非營業用稅率課稅 未收費立體停車場：依住家用稅率課稅 未收費地下停車場：免徵房屋稅

資料來源：採訪整理

程士華 / 製表

根據財政部規定，要享地價稅優惠的停車場業者，必須主動提出申請，提供申請書、目的事業主管機關核准文件，並提供使用計畫書圖、建築改良物證明等，證明土地為停車場所用，才能向主管稅捐稽徵機關申請優惠。官員表示，地價稅是每年11月1日開徵，最晚要在每年9月22日前提出，當年度才能適用優惠，因此今年來不及在期限前完成申請的業者，要明年才能適用地價稅優惠。

至於立體停車場的部分，業者就可能面臨房屋稅的問題，官員指出，針對地上立體停車場，房屋稅適用稅率，是依收費與否來區分，不過都免依營業用稅率課稅。官員指出，有收費的立體停車場，房屋稅要按非住家用稅率課徵；至於未收費的立體停車場，甚至可以只按住家用稅率課徵，二類稅率最低都只要 1.5%，不過稅率依地區而有別；相對而言，營業用房屋，稅率依法最低仍要 3%。

合法的收費停車場，須符合《停車場法》當中各項規定，官員表示，業者依法經營收費停車場時，會需要管理員室、員工休息室等，屬於停車場管理作業需要的空間，這些空間與停車場不可分割，因此也允許併同停車場空間，一起按非營業用稅率課徵房屋稅。

【2020/10/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、大樓車位自用 免房屋稅

2020-10-07 01:55 經濟日報 / 記者程士華／台北報導房屋稅

針對一般社區大樓所附設的地下室停車場，台中市政府地方稅務局表示，和對外收費停車場不同，在未以任何型式收費的前提下，房屋稅可享全免優惠。

官員表示，財政部對收費停車場、免費停車場都有相關的租稅優惠，各類建築物地下室，如果只是活用原有閒置空間，作為設置機器房、抽水機、停放車輛等使用，依據財政部規定，可以免徵房屋稅。

不過要享免稅優惠，自然會有相對應的但書，官員指出，免徵房屋稅的適用要件，在於未以任何形式收取費用，本身非供營業，當然是必要條件，除此之外還包括未直接收費、未出租，也不是由社區的所有權人按月分擔水電、清潔、維護費，必須滿足以上所有未收費條件，才可享免徵房屋稅的優惠。官員表示，如果社區大樓的停車位是供營業、按車收費，或有出租給外車的行為，或是房屋本身就是作營業使用，是其上的營利事業因本身業務需要而設置，就一樣要按非住家、非營業用稅率課稅。

官員提醒，房屋在新建、增建、改建、移轉等變更使用情形時，應於事實發生日起算30日內，檢附有關文件，向房屋所在地地方稅稽徵機關，申報房屋稅籍或使用情形的變動。

【2020/10/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、營業人誤開立前期統一發票給消費者，該怎麼辦

財政部高雄國稅局表示，某營業 24 小時停車場來電詢問，109 年 9 月 1 日凌晨 1 時，因工作人員忘記更換為當期(9-10 月份)統一發票，致誤開立前期(7-8 月份)統一發票給消費者，且發票無法收回作廢重開，應如何處理？

該局表示，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；但經主管機關核准者，不在此限。該停車場銷售勞務時，發現誤用前期統一發票，若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，自動向國稅局報備其誤用了前期(7-8 月份)統一發票，並將該銷售額併入實際收入月份(9-10 月份)申報繳納營業稅，則依稅務違章案件減免處罰標準第 2 條第 4 款規定，免依稅捐稽徵法第 44 條規定之「依法規定應給與他人憑證而未給與」處罰。

該局提醒營業人，每逢單月月初時，須留意所使用之統一發票是否為當期統一發票，以免誤用前期統一發票，若不慎誤用非當期發票，請即時敘明事實，行文向國稅局備查。

提供單位：三民分局 聯絡人：沈麗珠分局長 聯絡電話：(07)3228119

撰稿人：林芳如 聯絡電話：(07)3228838 分機 6752

更新日期：109-10-07

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局