

稅務新聞 109-1116

- 一、出售房地未獲利仍應申報房地合一稅。
- 二、財政部修正「稅務違章案件減免處罰標準」部分條文。
- 三、借新還舊「增額貸款」所增加之利息支出，非屬購屋借款利息，不得列報購屋借款利息扣除額。
- 四、預售屋買賣 注意移轉時點。
- 五、企業售股所得 納最低稅負。
- 六、營業人以自製產品或購買貨物饋贈員工時，應按時價開立統一發票。
- 七、營業人出售自用乘人小汽車應依法開立統一發票並報繳營業稅。

一、出售房地未獲利仍應申報房地合一稅

高雄市王先生來電詢問，交易房地在無獲利情形下是不是不用申報房地合一稅？高雄國稅局表示，個人交易於 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地，無論計算後有無應納稅額，均應於移轉登記日之次日起算 30 日內辦理房地合一稅申報，例如民眾於 107 年以總價 500 萬元買入房地，於 109 年以總價 400 萬元出售房地，雖然是虧損 100 萬元，仍要辦理房地合一稅申報。

該局提醒，房地合一稅採申報制，民眾若有出售房地未申報者，請儘速向戶籍所在地稽徵機關辦理補報補繳，只要是未經他人檢舉或稽徵機關調查前已自動補報補繳者，就能免于處罰。

該局說明，民眾如有國稅相關疑義，請撥打免費服務專線 0800-000-321 洽詢，該局將竭誠為您服務。

提供單位：鼓山稽徵所 聯絡人：盧玲君主任 聯絡電話：(07)5318422

撰稿人：李函璇 聯絡電話：(07)5215258 分機 6666

更新日期：109-11-16

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

二、財政部修正「稅務違章案件減免處罰標準」部分條文

財政部表示，為使稅務違章案件之裁罰更具允當性，並符法制，該部今(16)日修正發布「稅務違章案件減免處罰標準」(下稱本標準)部分條文。

財政部說明，配合「境外資金匯回管理運用及課稅條例」之制定、「貨物稅條例」及「遺產及贈與稅法」之修正，爰修正本標準部分條文，計增訂 2 條、修正 3 條，修正要點如下：

一、108 年 7 月 24 日制定公布「境外資金匯回管理運用及課稅條例」，其中第 10 條及第 11 條分別定明受理銀行違反扣繳或申報規定及個人與營利事業申請資料不實之處罰規定，爰配合訂定違章情節輕微情形之減免處罰規定，以資適用：

(一) 受理銀行違反扣繳或申報規定而應處罰鍰案件，有下列情形之一者，減輕或免予處罰(下稱免罰)(第 8 條之 1)：

1. 未依規定扣繳、申報：經限期責令補扣繳及補申報，已依限完成且其未(短)扣繳稅額在新臺幣(下同)35 萬元以下者，免罰。

2. 已依規定扣繳而未依規定申報：

(1) 經限期責令補申報，已依限完成且其扣繳稅額在 50 萬元以下者，免罰。

(2) 自動補申報，應處罰鍰減輕 2 分之 1。但其扣繳稅額在 70 萬元以下者，免罰。

(二) 個人及營利事業申請資料不實而應處罰鍰案件，其不實情形未違反該條例適用要件，經限期責令補正，已依限補正者，免罰。(第 8 條之 2)

二、107 年 11 月 21 日修正公布貨物稅條例第 32 條規定，納稅義務人有該條各款情形之一者，除補徵稅款外，按補徵稅款處 3 倍以下罰鍰。考量本標準第 11 條第 2 項有關依貨物稅條例第 32 條第 10 款規定應處罰鍰案件，短漏報完稅價格或數量，致短漏報貨物稅額，而申報進口時檢附之文件並無錯誤者，按補徵稅額處 0.5 倍罰鍰之規定，已非屬減輕處罰規定，爰予刪除。(第 11 條)

三、98 年 1 月 21 日修正公布遺產及贈與稅法第 44 條規定，納稅義務人未依限辦理遺產稅及贈與稅申報，經核定無應納稅額者，已無處以行為罰之規範，爰刪除有遺產未依限辦理遺產稅申報，經核定無應納稅額者之免罰規定。(刪除現行第 13 條第 1 款)

四、考量現行遺產稅及贈與稅稅率結構為 3 級累進，最低級距稅率為 10%，爰以短漏報遺產淨額在 60 萬元以下，及短漏報贈與財產淨額在 10 萬元以下，免罰之限額標準，按現行最低稅率級距 10% 計算，分別調整未依限辦理遺產稅及贈與稅申報，經核定有應納稅額案件之免罰限額，以及已依限申報而短漏報遺產稅額及贈與稅額案件之免罰限額，其中遺產稅部分由 3 萬 5 千元提高為 6 萬元，贈與稅部分由 4 千元提高為 1 萬元。(第 13 條及第 14 條)

財政部進一步表示，上開修正規定對於修正發布時尚未核課確定之罰鍰案件，均有適用。本次修正內容，可至財政部賦稅署網站 (<http://www.dot.gov.tw>)，點選「公開資訊\法令規章\賦稅法規\法律與法規命令\稅捐稽徵法相關法規\稅務違章案件減免處罰標準」項下查閱。

新聞稿聯絡人：吳科長秀琳、游科長忠信、蔡科長孟洙
聯絡電話：(02)2322-8423、(02)2322-8139、(02)2322-8147
更新日期：109-11-16

分 網：賦稅

發布單位：財政部賦稅署-稽徵行政組(自建)

三、借新還舊「增額貸款」所增加之利息支出，非屬購屋借款利息，不得列報購屋借款利息扣除額

財政部臺北國稅局表示，納稅義務人向金融機構貸款購買自用住宅，嗣借新還舊「增額貸款」之利息支出，因非屬購屋借款之利息，不得列報為購屋借款利息扣除額。

該局說明，所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款第 2 目之 5 規定「購屋借款利息」得以作為扣除額，係為實現住者有其屋之政策目的，以減輕納稅義務人經濟負擔，是須為原始購屋向金融機構借款所支付之利息始有其適用，至因其他原因貸入款項所支付之利息，則無法列報購屋借款利息扣除額。納稅義務人如有轉貸或增貸，僅能就原始購屋貸款餘額部分所支付之利息列報扣除，且應檢附轉貸的相關證明文件，如原始貸款餘額證明書及清償證明書等影本供核，以證明新借款與原購屋借款有關。

該局舉例說明，甲君 103 年間購買自用住宅向 A 銀行貸款 10,000,000 元，嗣考量貸款利息及實際需要，以借新還舊方式，於 107 年初向 B 銀行轉貸 12,000,000 元。其中 8,000,000 元用以償還 A 銀行貸款餘額，其餘 4,000,000 元屬增額貸款，甲君 107 年度綜合所得稅可列報之自用住宅購屋借款利息扣除額，應依 B 銀行 107 年度繳息清單利息金額 140,000 元，按 A 銀行貸款餘額 8,000,000 元占 B 銀行貸款金額 12,000,000 元之比例計算。若甲君 107 年度無列報儲蓄投資特別扣除額，則其可申報之自用住宅購屋借款利息扣除額為 93,333 元〔140,000 元×(8,000,000 元 / 12,000,000 元)〕。

該局呼籲，納稅義務人如有將原房貸轉貸至其他金融機構之情事，應妥善保存相關文件，於辦理綜合所得稅結算申報時，應檢具相關憑證，就原始貸款未清償額度內支付之利息，列報購屋借款利息扣除額，並非扣除轉貸後的全部利息支出，倘納稅義務人有申報疑義，請檢具相關資料就近向國稅局洽詢。

(聯絡人：法務二科林股長；電話 2311-3711 分機 1911)

更新日期：109-11-16

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

四、預售屋買賣 注意移轉時點

2020-11-16 02:00 經濟日報 / 記者翁至威／台北報導

預售屋買賣所得稅規定	
項目	課稅規定
預售屋買賣	不分新舊制，視為權利買賣，隔年申報綜所稅時列為財產交易所得課稅
買預售屋賣成屋	依房地完成所有權移轉登記日為準，分新舊制課稅。新制須在30日內申報；舊制須於隔年5月報稅時申報
資料來源：財政部	
翁至威 / 製表	

近期預售屋建案銷售熱，引發政府關注，財政部也已囑咐國稅局關注相關交易。財政部表示，稅務方面，個人買賣預售屋，視為「權利」買賣，須在隔年將所得併入綜合所得稅申報。

若買預售屋賣成屋，則是以成屋移轉時間為準，來判斷要以房地合一新制或舊制課稅，納稅人應依規定申報。

財政部表示，預售屋買賣與一般成屋買賣不同，不分新制或舊制，由於買方所購買的是未來建案完工後，請求不動產過戶給買方的「權利」，賣方須將扣除成本後實際轉取的所得，在隔年申報綜所稅時，列為財產交易所得課稅。

財政部提醒，民眾出售預售屋，若買方分別在不同年度支付買賣價款，財產交易所得應以交付尾款的日期，作為所得歸屬年度。舉例而言，若甲先生轉賣預售屋權利給乙小姐，最後一次付款是在 2013 年，那麼所得就會算在 2013 年，須併入當年度所得來申報。

而近期也有民眾詢問國稅局，若買預售屋賣成屋，到底算是買賣權利或房地產交易？國稅局表示，依據房地合一課徵所得稅相關作業要點規定，房地取得日的認定，是以取得房地完成所有權移轉登記日為準，因此若是賣出成屋，就不算買賣權利，應視為房地產交易。

國稅局舉例，若甲君在 2015 年底與建設公司簽訂預定買賣契約書，並在 2018 年交屋，將房地所有權移轉登記給甲君，甲君隨後在同年出售該房地，這時候等於是 2016 年房地合一稅上路後完成移轉登記，應適用新制課稅。

【2020/11/16 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、企業售股所得 納最低稅負

2020-11-16 02:00 經濟日報 / 記者翁至威／台北報導

證券交易所稅自 2016 年起停徵，不過財政部北區國稅局提醒營利事業，依所得基本稅額條例規定，企業仍需將出售股票等證交所得納入最低稅負制，並以 12% 稅率計稅。

企業及個人的所得稅申報，皆包括一般所得稅額、基本稅額（俗稱最低稅負制），北區國稅局提醒企業，別忽略申報基本稅額，若因此漏稅，將遭到稽徵機關補稅加處罰。

依規定，企業的證券、期貨交易所得、國際金融業務分行所得等，應計入企業最低稅負制來計算基本稅額，其中常見的證券交易所得，常有公司誤以為在停徵證所稅後，也無須計入最低稅負，國稅局說明，這是錯誤觀念。

【2020/11/16 經濟日報】@ <http://udn.com/>

六、營業人以自製產品或購買貨物饋贈員工時，應按時價開立統一發票

財政部中區國稅局表示，歲末年終將近，營業人舉辦尾牙摸彩活動，以自製產品或購買貨物為摸彩品無償移轉給員工，依加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第 3 條第 3 項規定視為銷售貨物，應按時價開立統一發票給營業人自己，且該發票進項稅額不得申報扣抵銷項稅額。

該局進一步說明，營業人以自製產品或購買之貨物，原非供酬勞員工之用，係以進貨或有關費用科目列帳，購買時所支付之進項稅額並已申報扣抵銷項稅額，邇後轉作員工摸彩品，應依前揭規定視為銷售貨物，按時價開立統一發票；如果購入貨物時，已決定作為酬勞員工之摸彩品，依營業稅法第 19 條第 1 項第 4 款規定，該進項稅額不得扣抵銷項稅額，摸彩品於贈送員工時，即可免視為銷售貨物並免開立統一發票。

該局再次提醒，營業人應覈實開立統一發票，如有短漏報情事，只要在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前自動補報並補繳所漏稅款，依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，可免予處罰。民眾如有任何疑問，可撥打該局免費服務電話 0800-000321，該局將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：綜合規劃科 陳月娥

聯絡電話：(04) 23051111 轉 6210

更新日期：109-11-16

分 網：賦稅

發布單位：財政部中區國稅局

七、營業人出售自用乘人小汽車應依法開立統一發票並報繳營業稅

財政部北區國稅局表示，依加值型及非加值型營業稅法(以下簡稱營業稅法)第 19 條第 1 項第 5 款規定，營業人購進自用乘人小汽車所支付之進項稅額，不得申報扣抵銷項稅額。所謂自用乘人小汽車，係指非供銷售或提供勞務使用之 9 人座以下且行車執照登載為「自用小客車」之乘人小汽車。

該局說明，營業人購進之自用乘人小汽車所支付之進項稅額，不得申報扣抵銷項稅額，嗣後如有出售，依財政部 80 年 1 月 7 日台財稅第 790459873 號函釋規定，除符合營業法第 8 條第 1 項第 22 款規定，依特種稅額計算之營業人，銷售其非經常買進、賣出而持有之固定資產免徵營業稅外，仍應依規定開立統一發票報繳營業稅。

該局舉例說明，甲公司為一般稅額計算之營業人，於 107 年 2 月購進之 9 人座以下自用乘人小汽車金額計新臺幣(下同) 300 萬元，所支付之進項稅額 15 萬元，不得申報扣抵銷項稅額。嗣後甲公司於 109 年 10 月間將原購進自用乘人小汽車以 200 萬元出售，甲公司應就其出售價金全額依規定開立統一發票報繳營業稅。

如有不明瞭之處，歡迎利用免付費電話 0800-000-321 洽詢，該局將有專人提供服務。

新聞稿聯絡人：審查四科 劉股長

聯絡電話：(03)3396789 轉 1233

更新日期：109-11-16

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局