

## 稅務新聞 109-1120

- 一、共有地買賣 多數決門檻提高。
- 二、房貸利息抵稅 三點不漏。
- 三、房貸增貸超額部分 不可計入。
- 四、尾牙給獎 要開發票報稅。

## 一、共有地買賣 多數決門檻提高

2020-11-20 02:51 經濟日報 / 記者翁至威／台北報導

### 土地法修法重點

方向	內容
共有地處分規定	多數決僅限買賣案件，從過半同意提高到三分之二同意
天然流失土地回復所有權	可在十年內提出申請回復產權；若無法回復，可改以金錢補償
登記錯漏賠償之舉證責任	舉證責任從土地權利人改為地政機關

資料來源：內政部地政司

翁至威／製表

為保護民眾權益，內政部昨（19）日部務會報通過修正《土地法》，針對共有房地同意處分的多數決比例，將從過半同意提高到三分之二同意，且僅限買賣案件，以避免少數土地共有人權益遭侵害。內政部表示修法草案後續將送政院審查後，再送立法院審議。

土地或建物常會因繼承等原因，由多人共有。內政部表示，依據現行土地法規定，共有土地或建物，如經所有權人持分過半及人數超過半數同意，可將該房地全數賣出。但過往發生地主以假交易真炒地，或移轉給安插人頭等方式增加同意比例，侵害其他不同意的共有人權利。

為兼顧共有人權益，同時促進共有房地有效利用，內政部將修正《土地法》第34條之1，針對共有地的處分方式，現行規定處分、變更及設定地上權等，都可採多數決，但過去有些案件經多數決同意採設定地上權等方式處分，不同意者實際收到的租金、權利金很低，使用土地的權益卻受限，因此這次修法將多數決限縮在買賣案件。

其次同意比例原本規定持分及人數皆須超過二分之一，未來提高為皆須超過三分之二；若持分超過四分之三，才不計算人數，藉此保障少數土地共有人權益。

官員表示，希望透過門檻的調整，一方面避免同意賣出的共有人，透過增加人數的方式來達到門檻，另一方面也希望共有人之間能更積極凝聚。

此外，修法也針對因「天然流失」而消滅的私有土地，若土地回復原狀時，明確規定該如何回復產權，可在回復原狀日起十年內，向土地所在登記機關申請回復產權；或因已被管理機關出售、公用導致無法回復產權時，可改以金錢補償。所謂的天然流失，是指私有土地因為天然變遷變成湖泊、河道等情形。

另外，土地法第18條規定，因登記錯誤遺漏或虛偽導致受損者，由地政機關負損害賠償責任。然而過去舉證責任是落在受損害的土地權利人，修法將由地政機關負舉證責任，地政機關須能提出免責證明，否則就應賠償，以保障所有權人權益。

【2020/11/20 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 二、房貸利息抵稅 三點不漏

2020-11-20 02:51 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

為減輕房貸族的壓力，綜所稅目前有提供部分節稅措施，但申報時須注意三大要件，才能列舉房貸利息節稅，首先，房屋產權要跟報稅人在同一戶；其次，家人必須把戶籍設在該址；第三，每戶每年列報扣除額度，最高上限為 30 萬元，且以一屋為限。

官員表示，為了鼓勵人人有房住、住者有其屋等政策目的，以減輕納稅義務人經濟負擔，每戶在申報綜合所得稅時，納稅義務人可以依《所得稅法》第 17 條及施行細則規定，在申報綜所稅的列舉扣除額時，主張購屋借款利息扣除額來節稅。

要列報購屋借利息，必須滿足相關要件，官員表示，第一個重點在於房屋產權，必須屬於納稅義務人、配偶及其受扶養親屬，而且房屋產權要跟申報人在同一申報戶。

不只第二項要件在於自住使用，官員表示，本人、配偶或受扶養親屬，於課稅年度之間，必須在這間房屋的地址辦竣戶籍登記，而且不能出租、供營業或執行業務使用。

這項扣除額的立法精神，在於鼓勵購房自住，因此坊間有些納稅人可能是貸款買房，之後轉租以減緩資金壓力，然而採取這種做法，就不符合自住的要件，房貸利息也就不得享有扣除額。

如果房屋都滿足以上條件，就可以享有最高 30 萬元的購屋借款利息扣除額，且最多以一屋為限。官員指出，申報房貸扣除額時，還要注意同一年度當中，有沒有申報儲蓄投資特別扣除額。

納稅義務人一邊向銀行支付房貸利息，一邊又因為儲蓄取得銀行支付的利息收入，一來一往都是融資借貸孳息，因此要求先行減除利息收入，才可列報房貸利息支出節稅。

【2020/11/20 經濟日報】@ <http://udn.com/>

### 三、房貸增貸超額部分 不可計入

2020-11-20 02:51 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

每年透過房貸扣除額節稅的民眾要注意，台北國稅局表示，屋主如果採「借新還舊」而新增貸款，針對超出原有房貸額度的部分，衍生利息就不屬於房貸利息，不能列舉減免綜合所得。

官員表示，民眾向銀行貸款購買自用住宅，貸款利息可以申報作為綜合所得稅的扣除額，原則上必是在一開始購屋時，向金融機構借款所申辦的房貸利息才能適用。然而房貸通常申貸金額高、年期又長，官員表示，有時民眾先繳了幾年之後，隨著市場利率的波動，或是他家銀行推出更優惠的貸款方案，吸引屋主轉貸或增貸，此時增貸的部分，就要留意稅法適用的限制。

官員表示，在轉貸或增貸之後，假設貸款金額超出尚未還清的房貸總額，也只能以原始房貸餘額，計算年度應納的利息額度後，就此額度適用列舉扣除，而且還要附上原始貸款餘額證明書、清償證明書等轉貸證明文件，供國稅局核認新借款與原始房貸有關。

【2020/11/20 經濟日報】@ <http://udn.com/>

#### 四、尾牙給獎 要開發票報稅

2020-11-20 02:51 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

今年即將接近尾聲，不少企業仍維持著舉辦尾牙的傳統，台北國稅局提醒，尾牙摸彩所提供的獎品，不論是買來的或自行產製的，酬勞員工時都要視為銷售貨物，必須開立統一發票並報繳營業稅。

官員表示，許多公司行號都會在歲末舉辦尾牙餐會，不僅邀集工作同仁聚餐，還會舉辦摸彩抽獎活動，以豐富獎品激勵員工士氣。

然而《加值型及非加值型營業稅法》第3條有特別規定，官員表示，營業人將自行產製、海外進口，或是在國內購買的貨物，無償移轉給他人的行為，應視為銷售貨物，並按時價開立統一發票，所以尾牙舉辦摸彩活動時，就要留意營業稅相關的規定。

有些公司未必是採購獎品來犒賞員工，也可能會盤點原本要賣給消費者的自製產品，轉作餽贈員工的抽獎獎品，由於產品的原料等支出，事前已經申報過進項稅額扣抵，因此若轉作贈品時，須按時價開立統一發票。

【2020/11/20 經濟日報】@ <http://udn.com/>