

稅務新聞 109-1126

- 一、營利事業給付租金應據實申報租金支出及依法辦理扣報繳事宜。
- 二、個人出售持有 6 年以上(含)自住房地，適用房地合一(新制)之所得在 400 萬元以內免納所得稅。
- 三、外僑應如何辦理 109 年度綜合所得稅結算申報。
- 四、繼承人賣房 可減除房貸餘額。
- 五、外銷收入認列 以報關日為準。
- 六、舊制屋出售 依現值計算所得。
- 七、捐贈財產予財團法人免課徵贈與稅規定。
- 八、贈與公共設施保留地要課徵贈與稅嗎。

一、營利事業給付租金應據實申報租金支出及依法辦理扣報繳事宜

財政部高雄國稅局表示，營利事業給付租金時，應於規定期限內按實扣繳稅款及填報扣繳憑單。

該局說明，採擴大書面審核或小規模營業人之營利事業，常將承租繁榮地段之黃金店面租金低報，實際給付房屋所有權人租金遠高於申報扣免繳憑單金額，扣繳義務人未依所得稅法第 88 條及第 92 條規定按實際給付租金扣繳稅款及填報扣繳憑單，違反扣繳義務部分除限期責令補報補繳外，並須依所得稅法第 114 條規定處罰。另房屋所有權人若未據實申報租賃所得者，除依法補徵個人綜合所得稅外，亦應依同法 110 條規定，以短漏報所得額論處。

該局特別呼籲，不論是公司、行號或小規模營業人之營利事業，均應由扣繳義務人於給付租金時，依實際給付金額按規定之扣繳率扣取稅款，於每月 10 日前將上一月內所扣稅款向國庫繳清及每年一月底前將上一年內扣繳各納稅義務人之稅款數額，開具扣繳憑單，彙報該管稽徵機關，並應於 2 月 10 日前將扣(免)繳憑單填發納稅義務人，以利房屋所有權人按實申報租賃所得。

提供單位：旗山稽徵所 聯絡人：陳淑美主任 聯絡電話：(07)6622380

撰稿人：曾詩尹 聯絡電話：(07)6612027 分機 5663

更新日期：109-11-26

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

二、個人出售持有 6 年以上(含)自住房地，適用房地合一(新制)之所得在 400 萬元以內免納所得稅

財政部北區國稅局表示，房地合一新制實施至今已 4 年有餘，個人如有出售屬新制自住房地之打算，特別提醒民眾留意符合下列各項條件，將來出售時可以適用自住房地租稅優惠，即課稅所得 400 萬元以內者免納所得稅，超過 400 萬元者，就超過部分按 10%課徵所得稅：

1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。
2. 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。
3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。

該局進一步說明，自住房地租稅優惠關於設籍及居住連續滿 6 年的適用條件，係指交易該房地前，個人或其配偶、未成年子女於該房屋辦竣戶籍登記，持有並居住該房屋連續滿 6 年，如該房屋僅由成年子女辦竣戶籍登記，即無自住房地租稅優惠之適用。

納稅義務人如有相關問題，可利用免費服務電話 0800-000321 洽詢或至該局網站 (<https://www.ntbna.gov.tw>) 查詢相關法令。

新聞稿聯絡人：審查二科 鍾股長

聯絡電話：(03)3396789 轉 1426

更新日期：109-11-26

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

三、外僑應如何辦理 109 年度綜合所得稅結算申報

財政部北區國稅局指出，凡領有中華民國來源所得之外僑，109 年度如在境內居(停)留期間合計超過 183 天且至年底尚未離境者，應於 110 年 5 月 1 日至 5 月 31 日止辦理 109 年度綜合所得稅結算申報。但若於 110 年 4 月 30 日前離境且當年度不再入境者，應於離境前一周辦理 109 年度綜合所得稅申報。

該局說明，外僑居住者辦理 109 年度綜合所得稅結算申報，按規定可減除其本人、配偶、受其扶養之子女、同胞兄弟、姊妹，或合於民法第 1114 條第 4 款及第 1123 條第 3 項的規定同居一家，未滿 20 歲或滿 20 歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養的其他親屬或家屬等免稅額，每人 88,000 元。

外僑居住者可以利用網路申報綜合所得稅。如有任何疑義，請撥打免費服務電話：0800-000-321 洽詢，該局將有專人為您服務。

新聞稿聯絡人：審查二科 邱股長

聯絡電話：(03)3396789 轉 1436

更新日期：109-11-26

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

四、繼承人賣房 可減除房貸餘額

2020-11-26 00:17 經濟日報 / 記者程士華/台北報導

家人過世時，可能除了房產之外，連同房貸也一起留給後代，南區國稅局指出，如果繼承人未來想要賣房，可以主張減除房屋抵押貸款的債務，減輕售屋所得稅負擔。

官員表示，個人繼承房地時，也會一起繼承相關的債務，包括被繼承人以該房地作為擔保，向銀行抵押貸款的未償債務餘額；對於國稅局而言，貸款餘額超過繼承時房地現值的部分，就屬於繼承不動產的額外負擔。

等到未來繼承人想賣房時，官員表示，無論房屋是屬於舊制或房地合一新制，在計算交易所得時，繼承時的貸款餘額超過繼承時房地現值合計數，都可以自房地交易所得中減除。

舉例而言，假設一位陳先生繼承父親房地產，繼承時房地現值合計 300 萬元，但其父還將這筆房地拿去抵押貸款，留下了 600 萬元未償餘額，相當於陳先生還繼承了 300 萬元額外負擔；陳先生未來賣方時，房地交易所得就可以先減除額外負擔 300 萬元，再減除相關必要成本及土地漲價總數額，最後算出的才是應課稅所得。

官員提醒，只有在繼承不動產時併同繼承房屋抵押貸款的餘額，才可以適用上述減除規定。

【2020/11/26 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、外銷收入認列 以報關日為準

2020-11-26 00:17 經濟日報 / 記者程士華/台北報導

隨著年關將至，南區國稅局表示，廠商要留意外銷貨物的收入年度、匯兌損益認列等二大重點，經海關出口的貨物，要以報關日所屬年度來認列，而非實際收款日。

官員表示，多數營利事業記帳時，都習慣以實際收款日來認列帳款年度，但特別針對出口外銷貨物，有特別的規定。

如果是經海關出口外銷者，依《營利事業所得稅查核準則》第15-2條規定，要以報關日所屬會計年度，認列銷貨收入；官員表示，而像是比較輕便的小型貨物，以郵寄或快遞包裹寄送貨物外銷，就是以郵局或快遞事業提供的章戳日期，來認列所屬會計年度。

官員指出，今年新台幣匯率變動幅度又比較大，因此對於主要經營外銷的營利事業，還要特別留意匯兌損益的認列年度。

舉例而言，若廠商在今年底外銷出貨 10 萬美元訂單，此時美元兌新台幣匯率為 28.5 元，假設等到明年初廠商拿到貨物並付款時，美元兌新台幣匯率已經變為 29.5 元，廠商也結匯拿到 295 萬元。官員表示，這間廠商應該要依照今年底匯率，認列營業收入 285 萬元在今年度。

【2020/11/26 經濟日報】@ <http://udn.com/>

六、舊制屋出售 依現值計算所得

2020-11-26 00:17 經濟日報 / 記者程士華/台北報導

出售房屋所得認定方式	
適用稅制	內容
房地合一稅	房屋與土地的交易所得都會課稅，因此若以總價銷售房屋，不會影響課稅所得計算
舊制房屋所得稅	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地交易所得不課稅，僅房屋交易所得須課稅 ● 以房屋評定現值、土地公告現值為依據，推估房屋價格占房地總價的比例，藉此計算課稅所得

資料來源：採訪整理 程士華 / 製表

近期房市熱絡，不過企業出售舊制房屋，要留意房價的計算方式，台北國稅局表示，如果賣方沒有約定房屋、土地各別價格，國稅局會直接以房、地現值作為計算依據，認定賣屋所得課稅。台北國稅局昨（25）日舉辦例行記者會，局長宋秀玲指出，近期中央對於房市亂象特別重視，對於國稅局而言，「紅單交易」（預售屋承購權交易）、舊制房屋交易等，都是例行的稅務稽查重點。

以舊制房屋交易而言，宋秀玲指出，由於土地交易所得免稅，只有房屋交易所得要課稅，因此很多賣家會刻意隱匿房屋、土地的真實價格，或是拉抬土地價格，藉此來壓低須課稅的房屋價格，現在國稅局對於相關案件，都十分敏感。

國稅局官員表示，在房地合一稅上路前，很多適用舊制的老房子，沒有特別區分房屋或土地的價格，當營利事業合併銷售房地產時，如果國稅局查不到房、地的各別時價，依《營利事業所得稅查核準則》第 32 條規定，會以房屋評定現值、土地公告現值為依，推估房屋價格占房地總價的比例。

舉例而言，假設甲公司以總價 1 億元合併出售房地，合約中未劃分房地款，又查不到時價，國稅局便會以土地公告現值 490 萬元、房屋公告現值 210 萬元為依據，推估 1 億元當中，有 7,000 萬元為出售土地收入，3,000 萬元為出售房屋收入。

官員表示，現在企業自行出售不動產時，常會以總價方式銷售情形，如果是適用房地合一稅，房屋與土地的交易所得都會課稅，就不太會影響課稅所得；但如果是出售舊制房屋，土地交易所得可免納所得稅，因此為避免房地售價被不合理拆分，國稅局將會以房地現值為依據，作為計算賣屋所得的基準。

【2020/11/26 經濟日報】@ <http://udn.com/>

七、捐贈財產予財團法人免課徵贈與稅規定

財政部臺北國稅局表示，個人捐贈依法登記為財團法人組織且符合行政院訂定「捐贈教育文化公益慈善宗教團體祭祀公業財團法人財產不計入遺產總額或贈與總額適用標準」之財產，不計入贈與總額。

該局說明，依遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 3 款規定，捐贈前揭財產適用不計入贈與總額規定，受贈單位除須為財團法人組織外，尚須符合行政院規定標準，主要為：

- 一、除為其創設目的而從事之各種活動所支付之必要費用外，不以任何方式對特定之人給予特殊利益。
- 二、其章程中明定該組織於解散後，賸餘財產應歸屬該組織所在地之地方自治團體，或政府主管機關指定或核定之機關團體。
- 三、捐贈人、受遺贈人、繼承人及各該人之配偶及三親等以內之親屬擔任董事或監事，人數不超過全體董事或監事人數之三分之一。
- 四、其無經營與其創設目的無關之業務。
- 五、依其創設目的經營業務，辦理具有成績，經主管機關證明。
- 六、其受贈時經稽徵機關核定之最近 1 年本身之所得及其附屬作業組織之所得，除銷售貨物或勞務之所得外，經依教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準核定免納所得稅。

該局進一步說明，個人捐贈財團法人之財產，符合前揭不計入贈與要件者，仍須依規定申報贈與稅，於取具國稅局核發之不計入贈與總額證明書，才能持向財產所在單位辦理移轉登記。

該局提醒受理贈與財產之產權移轉登記單位，如地政機關、其他政府機關（例如監理機關）或公私事業（例如集中保管結算所、期貨交易所、銀行等金融機構）辦理前開財產移轉登記時，應依遺產及贈與稅法第 42 條規定，請當事人檢附國稅局核發之不計入贈與總額證明書，始得辦理移轉登記。

（聯絡人：審查二科陳股長；電話 2311-3711 分機 1576）

更新日期：109-11-26

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

八、贈與公共設施保留地要課徵贈與稅嗎

財政部北區國稅局表示，依據都市計畫法第 50 條之 1 規定，公共設施保留地因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵贈與稅。

該局補充說明，申報贈與稅時，公共設施保留地價額仍需列入贈與總額計算贈與價值後，再從「扣除額」這一欄以同樣的金額減除。

如有任何疑義，請撥打該局免費服務電話：0800-000-321 洽詢，將有專人為您服務。

新聞稿聯絡人：審查二科 郭股長

聯絡電話：(03)3396789 轉 1446

更新日期：109-11-26

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局