

稅務新聞 109-1229

- 一、出售分次取得房產 留意稅制。
- 二、新制漏報 常見三形態。
- 三、營利事業創業期間發生之費用，應作為當期費用。
- 四、漏稅補繳 進項發票不能扣抵。

一、出售分次取得房產 留意稅制

2020-12-29 00:40 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導

分次取得房地出售規定	
注意重點	相關規定
適用情境	<ul style="list-style-type: none"> ●同一地號、建號的房地持分因繼承而分割，繼承人們為出售而整合產權 ●由於所有權人在不同時間點分次取得房地持分，導致房地部分適用舊制、部分適用新制
申報模式	<ul style="list-style-type: none"> ●早年取得、歸屬舊制部分房地，應併同綜所稅申報 ●近年取得、歸屬新制部分房地，應於交易後一個月內申報房地合一稅
所得計算	繼承或受贈取得不動產，應以繼承或受贈時的房屋評定現值、公告土地現值，按物價指數調整後，認定為取得成本
資料來源：採訪整理 程士華 / 製表	

房地合一稅上路多年，仍有許多新、舊制申報錯誤的情形發生，高雄國稅局表示，尤其是在賣家出售同一地號、建號的房地持分時，可能因為取得時間點不同，導致部分持分要課房地合一稅，部分卻是歸入綜合所得課稅。

官員表示，房地合一稅是在2016年1月1日上路，原則上交易近年新取得的不動產，就會落入房地合一的課稅範圍，要在交易後30日內申報；而以前就持有的不動產，則維持舊制，列入財產交易所得，跟綜所稅一起申報。

由於新舊制申報規定不同，官員表示，同一地號、建號的房地持分，卻是在不同時間點取得，這種情形就很可能導致賣家錯誤申報房地合一稅。

這種「分次取得、一次出售」的情況，最常見的案例，在於長輩過世後，多人繼承老家不動產的家庭，官員表示，有些家庭未進行遺產規畫，幾年前長輩過世後房地產被分割，由不同兄弟姐妹繼承，後來繼承人們打算轉售土地，因而將各自的持分移轉到同一位手足名下，此時就可能發生同一地號的房地，因取得時間點不同，而分屬新、舊制的情形。

官員表示，針對此種交易案件，國稅局會進行輔導，讓所有權人依房地取得日期，分別適用房地合一新制或財產交易所得；國稅局不會等到隔年申報綜所稅時，才發現賣家有漏報情形，而是在房地過戶之後，就從地政機關拿到資料，通知未申報房地合一稅。

繼承房產的案件還要注意，官員指出，常常會有人在申報房地合一稅時，誤以長輩過去買房的價格來申報，導致計算錯誤、構成漏稅；實際上，如果不動產是繼承或受贈取得，要以繼承或受贈時的房屋評定現值、公告土地現值，依物價換算後作為取得成本，藉此來計算交易所得及課稅。

【2020/12/29 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、新制漏報 常見三形態

2020-12-29 00:40 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

出售房屋、土地不論賺賠，都要申報房地合一稅，高雄國稅局表示，從實務經驗上來看，賣家賠售、僅出售土地、交換房地未收現金等三種情境最常漏報房地合一稅，不只有漏稅罰，還要留意漏未申報的行為罰。

官員表示，過去申報不動產交易所得時，只有房屋部分要課稅，土地部分可免稅，對於過去的地主而言，如果只是出售土地，可能就不會申報了；然而在房地合一稅上路後，包括房屋基地、得以核發建照的土地等，其交易所得都是要課稅的，許多觀念較老舊的地主，至今仍會忘記申報這筆交易。

另一種常會漏報的情況，在於稅法規定，交易過程不論有無應納稅額，都應當申報房地合一稅，官員指出，常有地主認為房屋、土地是賠售的，沒有所得便不用申報，因此被國稅局開罰。

第三種情況，官員表示，有時親友間為產權整合，會交換彼此的房屋或土地，過程中也不涉及現金收付，因此未辦房地合一稅申報。

【2020/12/29 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、營利事業創業期間發生之費用，應作為當期費用

財政部臺北國稅局表示，新設立之營利事業在創業期間所發生之費用，應作為當期費用，不得分年攤提。

該局說明，營利事業「因設立所發生」之費用，如發起人報酬、律師與會計師公費、設立登記之規費、發起人會或創立會之費用等，依所得稅法第 64 條規定，應作為當期費用。至「非因設立營利事業所發生」之費用，除依同法第 45 條規定應認屬資產之實際成本，或依相關稅務法令規定應以遞延費用認列者外，亦應列為當年度費用。又所稱「創業期間」，係指營利事業自開始籌備至所計劃之主要營業活動開始且產生重要收入前所涵蓋之期間。

該局舉例說明，A 公司 107 年度營利事業所得稅結算申報列報廣告費 100 餘萬元，經查核 A 公司經營餐飲業，其於 106 年 8 月 1 日設立，106 年 2 月開始市場調查、培訓員工等支出共 3 百餘萬元分年攤銷，107 年度列報分攤創業期間廣告費 100 餘萬元，因上開支出發生於創業期間，應列為 106 年度之當期費用，不得分年攤提。

該局呼籲，新設立之營利事業，如創業期間有發生費用時，應注意前述規定，以維護自身權益。

（聯絡人：審查一科鄭審核員；電話 2311-3711 分機 1209）

更新日期：109-12-29

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

四、漏稅補繳 進項發票不能扣抵

2020-12-29 00:40 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導

進項發票的節稅效果，僅限於申報期間內確實申報的發票，南區國稅局表示，很多營業人被查到漏報銷售額，才想提出進項憑證抵稅，在稅法上是行不通的。

官員表示，依《加值型及非加值型營業稅法》第 35 條規定，營業人不論當期有無銷售額，都應按期申報銷售額、應納或溢付稅額，這代表進項稅額的扣抵，要以「已申報」為前提。

然而在實務經驗上，官員表示，很多營業人常常會把進項發票扣在手中，認為當期進銷金額已經足額，不想將進項全部申報給國稅局，這就可能導致漏稅發生時，反而損失進項扣抵的權益。

官員舉例，國稅局最近查獲台南某間汽車零件批發公司，在上一期漏開一張銷售額 500 萬元的發票給客戶，但在被國稅局查獲之後，這間公司才把原始向製造商進貨的 400 萬元發票拿出來，跟國稅局主張該筆發票尚未申報，想要扣抵漏稅的部分。

然而依據稅法規定，這樣做是不行的，官員表示，針對此個案，國稅局仍以 5% 計算出 25 萬元漏稅額，向該公司進行補稅並裁罰。

官員表示，由於罰鍰是以短漏稅額來計算，因此對於營業人而言，無法以進項發票扣抵稅額，影響就會更大。

如果真的是出於一時疏忽而漏開發票，官員表示，可以在未經檢舉、未經國稅局調查之前，主動向轄區國稅局補申報，並加計利息補繳稅款。

官員表示，用此方式主動補申報的案件，國稅局還是會認可當期的進項憑證，可以用於扣抵銷項稅額，不會因為先前漏報而喪失權益。

【2020/12/29 經濟日報】@ <http://udn.com/>