

稅務新聞 109-0828

- 一、交易屬房地合一課徵範圍之房地，無論係獲利或損失，均應辦理個人房屋土地交易所得稅申報。
- 二、個人出售 104 年 12 月 31 日以前取得且持有期間超過 2 年之房屋，適用舊制核實計算房屋財產交易所得之規定。
- 三、稅務協助力度難關 條件符合 營所稅 109 年度免暫繳。
- 四、統一發票記載錯誤，主動更正及報備實際交易資料可免罰。

一、交易屬房地合一課徵範圍之房地，無論係獲利或損失，均應辦理個人房屋土地交易所得稅申報

財政部臺北國稅局表示，納稅義務人出售 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地，無論該交易係獲利或損失，均應於完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內辦理個人房屋土地交易所得稅申報。

該局指出，依所得稅法第 14 條之 5 規定，個人有房屋、土地交易所得或損失，不論有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日，或設定地上權方式之房屋使用權交易日之次日起算 30 日內自行填具申報書，檢附契約書影本及其他有關文件，向該管稽徵機關辦理申報。又依同法第 108 條之 2 第 1 項規定，未依限辦理申報，處 3,000 元以上 30,000 元以下罰鍰。

該局舉例說明，納稅義務人甲君於 106 年間購買取得坐落臺北市房地，嗣於 108 年間出售該房地，甲君未於出售系爭房地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報個人房屋土地交易所得稅，經該局以甲君未依規定期限辦理個人房屋土地交易所得稅申報，應依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定裁處罰鍰。甲君申請復查主張其出售房地係屬損失並未獲利，誤以為不須申報房地合一交易所得稅，經該局以甲君出售房地雖無交易所得，惟仍應申報，其未依規定辦理個人房屋土地交易所得稅申報，核有過失，仍應裁罰。

該局呼籲，納稅義務人自 105 年 1 月 1 日起，有交易屬房地合一課徵範圍之房地，應注意相關法令規定並加以遵循，若有疑義或不諳稅法規定者，可撥打各地區國稅局免費服務專線 0800-000-321，以維自身權益。

（聯絡人：法務二科劉股長；電話：23113711 分機 1931）

更新日期：109-08-28

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

二、個人出售 104 年 12 月 31 日以前取得且持有期間超過 2 年之房屋，適用舊制核實計算房屋財產交易所得之規定

財政部臺北國稅局表示，個人出售 104 年 12 月 31 日以前取得且持有期間超過 2 年之房屋，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類第 1 款規定，以交易時之成交價額減除原始取得成本及相關必要費用之餘額為房屋財產交易所得額，併入綜合所得總額課徵所得稅。

該局說明，個人出售 104 年 12 月 31 日以前取得且持有期間超過 2 年之房屋及其坐落基地，其土地交易所得依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免納所得稅；房屋交易所得應依同法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算財產交易所得。如買進及賣出皆有明定房屋、土地各別交易價格，得以房屋部分買進、賣出差額，減除房屋之必要費用為財產交易所得額；如因未劃分或僅劃分買進或賣出房屋、土地之各別價格者，應以房地買進總額及賣出總額之差價，減除房屋、土地相關必要費用後，按出售時之房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值之比例計算房屋財產交易所得額(詳附表)。

該局舉例說明，甲君 102 年 12 月 5 日以 600 萬元購入房地，契約載明房屋、土地各別價格為 200 萬元、400 萬元，嗣於 108 年 5 月 6 日以 840 萬元出售該房地，惟契約未劃分房屋、土地各別價格(出售時房屋評定現值 50 萬元，土地公告現值 100 萬元)，另相關費用 30 萬元，則甲君應申報房屋財產交易所得額為 70 萬元[房地賣出總額 840 萬元 - 房地買進總額 600 萬元 - 房地必要費用 30 萬元(包含土地增值稅、仲介費、代書費等)] \times [出售時房屋評定現值 50 萬元 \div (出售時房屋評定現值 50 萬元+出售時土地公告現值 100 萬元)]。

該局提醒，個人出售 104 年 12 月 31 日以前取得且持有期間超過 2 年之房屋，應檢附買進、賣出之買賣契約書(私契)及價款收付紀錄、法院拍賣拍定通知書或其他證明文件，核實計算房屋財產交易所得，併入個人綜合所得總額辦理結算申報。

附表

個人房屋財產交易所得核實計算方式

房屋、土地 各別價格		房屋財產交易所得	說 明
買進	賣出		
已劃分	已劃分	房屋賣出價額 - 房屋買進價額 - 房屋之必要費用	<ul style="list-style-type: none"> • 房屋必要費用包含仲介費、代書費、契稅等。 • 房屋土地共同費用(如仲介費)應依房屋、土地現值比例分攤計算屬房屋之必要費用。
未劃分	未劃分	(房地賣出總額 - 房地買進總額 - 房地必要費用) × [出售時房屋評定現值 ÷ (出售時房屋評定現值 + 出售時土地公告現值)]	<ul style="list-style-type: none"> • 房地必要費用包含仲介費、代書費、土地增值稅、契稅等。
已劃分	未劃分		
未劃分	已劃分		

[註]法令規定：1. 所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類財產交易所得。
 2. 財政部 83 年 1 月 26 日台財稅第 831581093 號函
 3. 財政部 101 年 8 月 3 日台財稅字第 10100568250 號令

(聯絡人：審查二科 廖秋明；電話 2311-3711 分機 1593)

更新日期：109-08-28

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

三、稅務協助度難關 條件符合 營所稅 109 年度免暫繳

109 年度營利事業所得稅暫繳申報期間即將於 109 年 9 月 1 日開始，國稅局臺南分局說明，今年除依規定免辦暫繳申報的營利事業外，另為協助企業紓困，因應疫情影響營運及產生資金壓力的情形，財政部特別令釋，營利事業因受嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，符合下列條件之一者，可於暫繳申報期間(109 年 9 月 1 日至 9 月 30 日)內，檢具申請書及相關證明文件，向所在地國稅局申請免辦理 109 年度營所稅暫繳：

一、經中央目的事業主管機關依紓困條例第 9 條第 3 項授權訂定之辦法提供紓困相關措施。

二、其他因疫情影響，致短期間內營業收入驟減(例如自 109 年 1 月起任連續 2 個月，其平均營業額較 108 年 12 月以前 6 個月或前 1 年同期平均營業額減少達 15%)。

財政部這項免辦理暫繳的措施，並放寬申請作業，如營利事業於辦理 109 年度暫繳申報期間開始前，已依因嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響相關稅務協助措施，申請並經核准延期或分期繳納營所稅、營業稅、貨物稅、菸酒稅、特種貨物及勞務稅稅額，或申請並經核准退還營業稅溢付稅額者，可直接適用，免再提出這項申請。

臺南分局同時提醒，應辦暫繳的營利事業，除已符合財政部核釋免辦暫繳者，記得在 9 月 30 日前完成申報，以免逾期稅款加計利息或加徵滯納金；如有任何有關營利事業所得稅暫繳申報及稅務協助措施疑問，可到南區國稅局網站暫繳稅額專區查詢，或是撥打免費服務電話 0800-000-321，將有專人竭誠為您提供服務，以協助儘早順利完成暫繳申報事宜。

新聞稿聯絡人：張課長

聯絡電話：06-2118882

更新日期：109-08-28

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺南國稅局

四、統一發票記載錯誤，主動更正及報備實際交易資料可免罰

財政部中區國稅局豐原分局表示：營業人開立統一發票，如有應行記載事項錯誤而未依規定作廢重開，於未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定調查人員調查前，主動向稽徵機關更正及報備實際交易資料者，可免予處罰；但買受人為營業人者，應於統一發票之各聯錯誤處更正，更正後買賣雙方確實依該實際交易資料申報且無短報、漏報、短開、溢開營業稅額情事者，始得免予處罰。

該分局說明，依加值型及非加值型營業稅法第 48 條規定，營業人開立統一發票，應行記載事項未依規定記載或所載不實者，除通知限期改正或補辦外，並按統一發票所載銷售額，處 1% 罰鍰，其金額不得少於新臺幣 1,500 元，不得超過新臺幣 15,000 元。屆期仍未改正或補辦，或改正或補辦後仍不實者，按次處罰。又依統一發票使用辦法第 24 條規定，營業人開立統一發票有同辦法第 9 條第 1 項規定應記載事項記載錯誤情事者，應另行開立。倘營業人開立統一發票應行記載事項，發生記載錯誤而未作廢重開，但已主動向稽徵機關更正及報備實際交易資料者，依稅務違章案件減免處罰標準第 16 條第 3 款規定，可免予處罰，惟依同標準第 24 條規定，如一年內有相同違章事實 3 次以上者仍應處罰。

如有任何稅務問題歡迎撥打免費服務電話：0800-000321 洽詢，該分局將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：豐原分局銷售稅課王昭平

連絡電話：(04)25291040 轉 320

更新日期：109-08-24

分 網：賦稅

發布單位：財政部中區國稅局