

## 稅務新聞 110-1022

- 一、法院判決回復產權 准退契稅。
- 二、一次收到欠繳租金 全額列報。
- 三、房東申報所得稅 二個注意。
- 四、非屬執行業務之直接必要費用，不得列為執行業務費用。
- 五、公司短漏報情節輕微仍可適用盈虧互抵。
- 六、修正「統一發票使用辦法」等法規，規範自動販賣機銷售食品、飲料及收取停車費逐筆開立統一發票及輔導事宜。

## 一、法院判決回復產權 准退契稅

2021-10-22 03:10 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導

當買房發生糾紛，房屋產權被法院判給原賣家，彰化縣地方稅務局表示，在交易不成立的情況下，原先買家已經白白繳納的契稅，可以申請退還。

稅務局表示，近日遇到一件個案，當事人原先購置建物一棟，而且也完成所有權移轉登記，但後來卻與賣家起了糾紛、鬧上法院，最終法官判定，要求地政機關把產權恢復到原所有權人的名下，希望可以退還先前繳納的契稅。

對於房屋的移轉，稅務局指出，一般而言，在產權移轉登記完成前，可以直接撤回契稅申報並退稅；但如果已經繳清契稅，又完成產權移轉登記了，原則上就不能撤回申報及退稅。

但是在本件個案當中，稅務局表示，由於是所有權移轉的行為不成立，讓整個交易自始無效，故原本買家申報繳納的契稅，也因而無效，稽徵機關應准予退還原繳納契稅。稅務局表示，包括依法院判決書、和解筆錄或調解筆錄，辦理「回復」所有權登記的情形，都可以無痛退還契稅。

【2021/10/22 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 二、一次收到欠繳租金 全額列報

2021-10-22 03:10 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導

房東遇到拖欠租金的租客，報稅時要小心，高雄國稅局表示，房東如果一次收取好幾期的租金，應於取得年度，就全額申報綜合所得稅。

官員指出，綜合所得稅是以「收付實現」為原則，也就是在拿到錢的年度，才會課稅，在大部分的情況中，租金是按期慢慢收，房東報稅不會受到影響。

然而如果有房客拖欠租金，房東一口氣收取超過一個年度的租金，官員表示，此時房東就要留意，應於收到款項的年度，全數申報租賃所得。

舉例而言，假設房東一口氣收到 2019、2020 年的租金，但現在已經是 2021 年了，官員表示，房東應將上述原本應於 2019、2020 年收到的租金，列為今年度的租金收入，於明年 5 月申報。

但如果是預收未來租金的情況，官員表示，同樣應全數列入收取年度的收入並報稅；若是日後承租人在未到期提前解約，房東因解約而退還部分租金，可憑解約說明及文件，向國稅局申請更正申報，經國稅局查核屬實，會重新計算應納稅額並予以退稅。

官員，既然是租金收入，在申報綜所稅時，也可以依部頒標準，減除 43% 必要費用，以餘額作為所得額來申報。

【2021/10/22 經濟日報】@ <http://udn.com/>

### 三、房東申報所得稅 二個注意

2021-10-22 03:09 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導



房市示意圖。記者游智文 / 攝影

個人房東申報所得稅，有兩項注意重點，北區國稅局表示，首先，租賃收入可適用財政部頒布的標準，扣除 43% 必要費用，其餘才是要課稅的所得；其次，如果出租時有約定押金，須額外加報利息所得，以免遭國稅局補稅。

官員表示，個人出租房屋所收取的租金，屬於《所得稅法》第 14 條當中明訂的租賃所得，應併入取得年度的綜合所得稅結算申報。

## 個人房東租賃所得申報重點

申報重點	內容
可減除部頒費用率	在未舉證成本費用單據的情況下，可依財政部頒定標準，減除收入 43% 作為必要費用
押金須設算利息	若有收取押金，押金本身不計入收入，但須額外按郵政儲金一年期定期儲金固定利率，設算利息計入租賃收入

資料來源：採訪整理

程士華 / 製

對於好好報稅的正派房東而言，官員指出，「租賃所得」並不是要對房東的租金收入全額課稅，還可以再減除必要費用，在未舉證成本費用單據的情況下，國稅局可以直接依據財政部頒定的費用標準，按全年租賃收入的 43%，視為出租不動產的必要費

用，讓房東扣除。

換句話說，10,000 元的房租收入當中，有 4,300 元屬於必要成本，實際會被課稅的所得，只有 5,700 元。

官員表示，坊間租賃市場的另一個特色，在於會向房客收取押金，作為契約期間保證，或是租屋期間損害賠償的用途。

在稅務上，押金的算法跟房租不一樣，官員表示，理論上押金是未來要還給房客的，因此不算是收入；但扣取他人款項，類似於借貸的關係，應額外按郵政儲金一年期定期儲金固定利率，將利息加入租賃收入當中。

舉例而言，王先生在 2018 年將名下的店面租給朋友做生意，收取押金 36 萬元，按照當年度利率水準 1.04%，王先生除了每月的房租收入外，2018 年還要設算 3,744 元（36 萬元\*1.04%）租賃收入。

官員表示，押金利息收入的設算較為複雜，可以請國稅局協助計算，由於金額相對較小，對稅額影響雖不大，但對大型、高額物件出租時，也是一筆不容小覷的數字。

至於遇到租客違約，房東扣下押金的情形，官員表示，部分樣態為損害彌補，部分情況則視為房東的額外收入，可能要以「其他所得」的名目申報綜所稅，但須視個案而定。

【2021/10/22 經濟日報】@ <http://udn.com/>

#### 四、非屬執行業務之直接必要費用，不得列為執行業務費用

財政部臺北國稅局表示，執行業務者依據帳簿憑證資料辦理申報執行業務所得時，列報之各項費用應為其執行業務所直接必要之支出。

該局說明，依所得稅法第 14 條第 1 項第 2 類規定，凡執行業務者之業務收入，減除業務所房租或折舊、業務上使用器材設備之折舊及修理費，或收取代價提供顧客使用之藥品、材料等之成本，業務上雇人員之薪資、執行業務之旅費及其他直接必要費用後之餘額為所得額，併入個人綜合所得總額申報計稅。次依執行業務所得查核辦法第 14 條規定，非屬執行業務之直接必要費用，不得列為執行業務費用。

該局最近查核某會計師事務所案件，發現該事務所列報租金費用較上期鉅額增加，雖已辦理扣繳憑單申報，惟按該租賃契約內容，所承租房屋地址並非執業場所登記地址，經向該房屋之管理委員會調閱大樓管理規約，該址僅供住宅使用，另該事務所亦無法提供租用該屋與業務相關之證明資料，遂剔除該筆租金及相關裝修攤提費用約新臺幣 150 萬元。

該局呼籲，執行業務者列報各項費用，除需取具合法憑證外，應與業務直接必要相關，以免遭剔除補稅，影響自身權益。

(聯絡人：審查二科顏股長；電話 2311-3711 分機 1520)

更新日期：110-10-22

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

## 五、公司短漏報情節輕微仍可適用盈虧互抵

財政部臺北國稅局表示，考量企業永續經營及課稅能力之正確衡量，所得稅法第 39 條第 1 項但書規定，公司組織之營利事業，符合會計帳冊簿據完備，虧損及申報扣除年度均使用藍免申報書或經會計師查核簽證，並如期申報者，得將前十年核定虧損，自本年度純益額中扣除後再行核課。

該局說明，公司組織之營利事業如有短漏報所得情事，即難認屬會計帳冊簿據完備，惟申報扣除年度及虧損年度符合下列情形，且非以詐術或其他不正當方法逃漏稅捐者，屬短漏報情節輕微，免按會計帳冊簿據不完備認定，仍准適用盈虧互抵：(一)申報扣除年度：經稽徵機關查獲短漏所得稅稅額不超過 10 萬元或短漏報課稅所得額占全年所得額之比例不超過 5%。(二)虧損年度：經稽徵機關查獲短漏之所得額，依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額不超過 10 萬元或短漏之所得額占全年核定可供以後年度扣除之虧損金額之比例不超過 5%。如短漏報所得已依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定自動補報，其短漏報情節輕微之適用標準，依前揭金額或比例加倍計算。

該局舉例說明，甲公司 109 年度營利事業所得稅結算申報案經會計師查核簽證，申報全年所得額 1,400 萬元，扣除前十年經核定符合所得稅法第 39 條規定虧損扣除額 300 萬元，申報課稅所得額為 1,100 萬元。嗣甲公司 109 年度營利事業所得稅經查獲短漏報課稅所得額 60 萬元，短漏稅額為 12 萬元(60 萬元×20%)雖已超過 10 萬元，惟短漏報課稅所得額占全年所得額比例 4.11%〔60 萬元÷(1,400 萬元+60 萬元)〕不超過 5%，符合前述短漏報情節輕微之標準，且虧損年度無短漏報所得情事，109 年度仍得適用盈虧互抵之規定。

該局呼籲，公司申報盈虧互抵時，應檢視是否符合相關規定，如發現有短漏報所得情事，請依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定在未經檢舉、未經稅捐稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，自動向所轄稽徵機關補報補繳並加計利息，除可避免遭受處罰外，其適用盈虧互抵之短漏報情節輕微標準，得加倍計算，請多加注意以維護自身權益。

(聯絡人：法務一科許審核員；電話 2311-3711 分機 1815)

更新日期：110-10-22

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

## 六、修正「統一發票使用辦法」等法規，規範自動販賣機銷售食品、飲料及收取停車費逐筆開立統一發票及輔導事宜

財政部於今(22)日修正發布「統一發票使用辦法」第 15 條、第 18 條、第 32 條與「稅籍登記規則」部分條文及「營業人以自動販賣機銷售貨物或勞務營業稅稽徵要點」第 4 點、第 5 點規定，規範營業人以自動販賣機(下稱自販機)銷售食品、飲料及收取停車費，自 111 年 1 月 1 日起，應逐筆開立統一發票交付買受人，及營業人以自販機收取停車費，須於放置處所逐一辦理稅籍登記；另考量營業人配合此一新措施需時汰換設備或修改程式，併同發布令釋，依自販機取得時點分別訂定 1 年及 6 年輔導期間，期間內尚未能符合規定者，免處行為罰。

財政部說明，依 110 年度中央政府總預算案審查總報告該部主管歲出部分第 10 款第 3 項決議第 17 項，市面上以自販機銷售「食品、飲料」及「停車場」兩機種居多，消費者多有反映無法直接取得統一發票，業者恐有逃漏稅之虞及影響消費者索取統一發票之兌獎權益，爰要求該部賦稅署督導各地區國稅局輔導相關業者修改自販機功能，於消費行為時，可逐筆開立雲端發票或其他種類統一發票，未能改善完成則依相關法令處罰。為落實前開預算案審查決議，維護租稅公平，並兼顧自販機營業人實務作業及保障民眾索取統一發票兌獎權益，爰修正相關法規規定。

財政部進一步說明，目前以自販機銷售貨物或勞務經核定使用統一發票之營業人，係於收款時彙總開立統一發票；考量自販機逐筆開立統一發票，其產製及進口廠商需時調整機臺、通路商須採購符合規定之機型及系統商須設計軟體介接營業人資訊系統等情，為兼顧實務作業及營業人與消費者權益，爰併同發布緩衝期間輔導免罰規定，營業人在下列期限內未依規定逐筆開立統一發票者，國稅局將積極輔導，除自販機已具備自行列印統一發票功能者外，免依加值型及非加值型營業稅法第 48 條、第 52 條及稅捐稽徵法第 44 條規定處罰：

### 一、以自販機銷售食品、飲料：

(一)營業人使用之自販機為其 111 年 1 月 1 日以後取得者：111 年 12 月 31 日。

(二)營業人使用之自販機為其 110 年 12 月 31 日以前取得者：116 年 12 月 31 日。

### 二、以自販機收取停車費：111 年 12 月 31 日。

財政部表示，自販機屬自動化設備，為響應政府無紙化與節能減碳政策，各地區國稅局將積極輔導營業人安裝可讀取共通性載具之條碼掃描機具或設備，開立雲端發票，為環保盡一份心力。

新聞稿聯絡人：蘇科長靜娟

連絡電話：02-23228133

更新日期：110-10-22

分 網： 賦稅

發布單位：財政部賦稅署