

稅務新聞 110-1117

- 一、因無力償還繼承房地所擔保之金融機構債務而出售房地，房地合一稅可適用20%稅率。
- 二、換屋重購退稅 必備三要件。
- 三、被繼承人重病期間提領存款而不能證明用途者，仍應列入遺產課稅。
- 四、企業申報未分配盈餘投抵 留意申報項目的限制。
- 五、兼營營業人由比例扣抵法改按直接扣抵法計算營業稅額，請留意提出時間。
- 六、兼營營業人因年度中停、復業致當年度實際營業期間未滿9個月者，仍應於最後一期辦理年度兼營調整。
- 七、贈與公共設施保留地與兄弟姐妹不符合免徵贈與稅規定。

一、因無力償還繼承房地所擔保之金融機構債務而出售房地，房地合一稅可適用 20%稅率

財政部臺北國稅局表示，財政部 110 年 6 月 11 日台財稅字第 11004575360 號公告，將個人因繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還其本金及利息，致出售該房屋、土地者，列為所得稅法第 14 條之 4 第 3 項第 1 款第 5 目規定因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在 5 年以下之房屋、土地情形，得適用 20%稅率。

該局說明，依現行個人房屋土地交易所得稅課稅規定，個人交易持有期間 2 年以內之房屋、土地應適用稅率 45%，持有期間超過 2 年未逾 5 年，稅率為 35%，超過 5 年未逾 10 年才能適用 20%稅率。但實務上常發生個人因繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋土地者，可以非自願性因素交易持有期間在 5 年以下，按較低的 20%稅率計算繳納。

該局指出，甲君年僅 7 歲，110 年 7 月 17 日繼承取得其父於 109 年 1 月 5 日購買，死亡時遺留之房屋、土地，同時承擔以系爭房地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，因尚未成年又不具資力，顯無力負擔系爭房地向銀行擔保貸款之未償債務，為免房地遭銀行聲請強制執行，遂在親友協助下向銀行申請暫緩聲請查封拍賣抵押物，並於 110 年 9 月 5 日出售系爭房地以清償債務，甲君出售繼承之房地者，依所得稅法第 14 條之 4 第 4 項規定，得將甲父持有期間合併計算，按系爭房地持有期間未逾 2 年，適用稅率 45%，惟因前揭財政部將此原因公告屬非自願性因素交易，得適用稅率 20%課稅。

該局呼籲，個人出售房地如屬個人房屋土地交易所得稅之課徵範圍，不論所得或虧損，亦不論自願或非自願性出售，均應於所有權移轉登記日之次日起算 30 日內申報繳納房屋土地交易所得稅，以免受罰。

（聯絡人：法務二科林股長；電話 2311-3711 分機 1911）

更新日期：110-11-17

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

二、換屋重購退稅 必備三要件

2021-11-17 00:55 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導



官員表示，現在的自住客要換屋時，原有的自住房屋，多半仍是適用房地交易舊制的老房子，不像出售新房子要課房地合一稅，而是須併入綜所稅當中的「財產交易所得」來申報。記者曾增勳 / 攝影

家人自住多年的老房子要出售，可以留意重購退稅的規定。中區國稅局表示，老房子在出售時適用舊制，如果有在二年內重購價額較高的自用住宅，已繳納的所得稅，可以作為購房年度的抵稅或退稅依據。

官員表示，現在的自住客要換屋時，原有的自住房屋，多半仍是適用房地交易舊制的老房子，不像出售新房子要課房地合一稅，而是須併入綜所稅當中的「財產交易所得」來申報。

舊制房屋重購退稅相關規定

規範項目	相關規定
適用範圍	2015年12月31日以前取得的不動產
租稅效果	完成重購後的年度，可退還或減除房屋出售的所得稅額
適用要件	<ul style="list-style-type: none"> ●自住：納稅義務人本人、配偶或直系親屬須設有戶籍登記，且在出售前一年內，沒有出租或供營業用 ●重購期限：無論是先買後賣、先賣後買，皆須於二年內完成 ●小屋換大屋：新購入的房屋價格，須大於原出售的房屋價格，與面積無關
資料來源：採訪整理	
程士華 / 製表	

所謂的舊制，是相對房地合一稅的說法，官員說，房地合一稅是針對2016年1月1日以後取得的房屋及土地，換句話說，舊制就是指2015年12月31日以前取得的不

動產，其中土地部分出售所得免稅，出售房屋部分則視為財產交易所得，合併在出售年度的綜所稅申報。

為減輕自住客換屋、改善生活品質的租稅負擔，官員強調，無論新制或舊制，都有提供「重購退稅」的機制，其中舊制房地適用重購退稅，須符合自住、二年內換屋，以及「小屋換大屋」等三個要件。

官員指出，舊制房地指的「自住」是綁定戶籍，納稅義務人本人、配偶或直系親屬，必須在該址設有戶籍登記，同時在出售前一年內，沒有出租或供營業用的房屋，才符合自住的定義。

第二項要件為時間期限，官員表示，針對自住客重購房屋，稅法要求須於二年內完成換屋的程序，不過包括先買後賣、先賣後買，若是在二年內完成，便能符合重購退稅的要求。

第三項要件為「小屋換大屋」，官員表示，很多民眾會誤以為「小屋」與「大屋」是指面積，但其實稅法上規範的是「價格」，在舊制當中，新購入的房屋價格，須大於原出售的房屋價格，跟面積反而沒有絕對關係。

【2021/11/17 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、被繼承人重病期間提領存款而不能證明用途者，仍應列入遺產課稅

財政部臺北國稅局表示，被繼承人死亡前因重病無法處理事務期間舉債、出售財產或提領存款，而其繼承人對該項借款、價金或存款不能證明其用途者，該項借款、價金或存款，仍應列入遺產課稅。

該局指出，稅捐稽徵機關於查核遺產稅案件時，若發現被繼承人銀行帳戶於死亡前有密集、大額提領現金情事，會進一步向醫療院所查明被繼承人死亡前之身體及精神狀況，如經查得屬重病無法處理事務期間，而繼承人又無法證明資金之用途，依遺產及贈與稅法施行細則第 13 條規定，提領之存款仍應列入遺產課稅。

該局舉例說明，被繼承人 A 君於死亡前 1 年住院期間，其銀行帳戶密集提領現金約 2,000 萬元，經該局向醫院查得該期間 A 君之認知功能明顯受損，無自行處理事務能力，乃請繼承人說明提領存款之用途及提示相關證明文件。因繼承人僅提示 A 君之醫療費、看護費等約 200 萬元用途之證明資料，經查核認定後，該局將差額約 1,800 萬元併入 A 君遺產總額課稅。

該局呼籲，被繼承人死亡前因重病無法處理事務期間密集提領現金，繼承人應保留資金用途之相關證明文件供國稅局查核。民眾如有任何疑問，可撥打免費服務電話 0800-000321 或逕洽所轄稅捐稽徵機關，該局將竭誠為您服務。

（聯絡人：審查三科陳股長；電話 2311-3711 分機 1730）

更新日期：110-11-17

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

四、企業申報未分配盈餘投抵 留意申報項目的限制

2021-11-17 00:15 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

企業申報未分配盈餘投資抵減，要留意申報項目的限制。台北國稅局表示，原則上僅限土地以外的資本支出，才可列為投資抵減項目，看似與資本相關的修繕支出等，則不符合節稅要件。

官員表示，為促進企業實質投資、提升生產技術及產品品質，《產業創新條例》第 23-3 條規定，從 2018 年度未分配盈餘的所得稅申報開始，已新增未分配盈餘投資抵減規定，讓有做實質投資的企業，投資額可以用於抵減盈餘稅基。

這項租稅優惠不必額外申請，但仍需符合一定要件才能抵減，官員表示，不只累計投資金額應達 100 萬元以上，更要留意投資項目的規範，法規限定於興建、購置供自行生產或營業用的建築物，或是購置軟硬體設備及技術等資本支出。

國稅局近期查核發現，甲公司引報 2018 年度未分配盈餘時，列報購置軟硬體設備的支出 3,000 萬元，作為未分配盈餘的減項，但這些軟硬體當中，卻有大概 500 萬元的部分，被國稅局認定不合格，遭到剔除後補稅 25 萬元（500 萬元×5%）。

官員表示，這間公司列報減稅項目不合格的原因，可以參考財政部所頒布的未分配盈餘申請抵減或退稅辦法，其中有明確定義「供自行生產或營業用之軟硬體設備」這項法定要件的範圍，裡面包含有形資產及無形資產，原則上就是指「資本支出」。其中就有形資產的部分，官員指出，共包括機械、設備、工具、儀器、車輛、船舶、飛機、運輸等其他供營運用的資產。

同時，法規也明訂，優惠項目不包含購買土地的支出。

官員強調，如果像是修繕費、其他費用項下的零星雜項，這些雖然與設備本身相關，但並不屬於資本支出，因而才在本次查核中，被額外剔除補稅。

【2021/11/17 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、兼營營業人由比例扣抵法改按直接扣抵法計算營業稅額，請留意提出時間

財政部臺北國稅局表示，營業人因兼營免稅貨物或勞務於申報營業稅時，依兼營營業人營業稅額計算辦法規定，選擇按比例扣抵法或直接扣抵法計算得扣抵之進項稅額及應納或溢付營業稅額，惟其選擇採比例扣抵法後若要改採直接扣抵法，須留意提出時間。

該局說明，95年12月21日修正發布之兼營營業人營業稅額計算辦法第8條之1第1項規定，賦予帳簿記載完備、能明確區分購買貨物或勞務實際用途（用於應稅或免稅貨物或勞務，依加值型或非加值型計算稅額）之兼營營業人除比例扣抵法外，亦得採用直接扣抵法之權利，以真實反映兼營營業人之進項稅額可扣抵銷項稅額之金額，俾使其稅負更趨公平合理。惟提醒兼營營業人原採比例扣抵法申報營業稅，嗣後認為其帳簿記載完備，能明確區分進項之實際用途而欲改採直接扣抵法者，應特別注意原申報之營業稅如經核課確定，即不得變更。

舉例說明，甲公司為兼營應稅或免稅貨物之營業人，109年11至12月期營業稅申報，自行採比例扣抵法計算營業稅額，經該局按申報數核定，並於110年7月13日依加值型及非加值型營業稅法第42條之1第3項規定，以公告方式代替核定稅額通知書之送達，該公司未於公告之次日起算30日（即110年8月12日）內，申請復查，核屬已確定之案件。甲公司事後於110年9月27日申請更正109年11至12月期營業稅，欲改採直接扣抵法計算營業稅額，因無適用法令錯誤或計算錯誤之情形且該期營業稅屬已核課確定案件，故不得變更計算方法。

該局呼籲，已採用比例扣抵法計算營業稅額之兼營營業人如欲變更計算營業稅額之方法，應於該期營業稅核課確定前提出，以維權益。

（聯絡人：法務一科李審核員；電話 2311-3711 分機 1813）

更新日期：110-11-17

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

六、兼營營業人因年度中停、復業致當年度實際營業期間未滿 9 個月者，仍應於最後一期辦理年度兼營調整

財政部臺北國稅局表示，兼營營業人如因年度中停、復業致當年度實際營業期間未滿 9 個月，仍應於申報當年最後一期營業稅(即 11 至 12 月)時辦理當年度兼營調整，按當年度不得扣抵比例調整稅額後，併同該期營業稅額申報繳納。

該局說明，兼營銷售應稅及免稅貨物或勞務、或兼依一般稅額及特種稅額計算之營業人，於報繳每期營業稅時，應以當期不得扣抵比例計算得扣抵之進項稅額，並應於報繳當年度最後一期營業稅時，依兼營營業人營業稅額計算辦法規定，按當年度不得扣抵比例計算調整稅額，併同申報繳納。又營業人如係於年度中新設立或於年度中成為兼營營業人，當年度兼營期間尚未滿 9 個月者，應免辦理年度兼營調整，俟次年度最後一期再一併辦理調整申報；惟兼營營業人如非屬前述情形，而係因年度中停、復業致當年度實際營業期間未滿 9 個月者，仍應於申報當年度最後一期營業稅時，依規定計算調整稅額辦理年度調整申報。

該局舉例說明，甲公司於 108 年 2 月設立且為兼營營業人，嗣該公司於 109 年 2 月受疫情影響申請停業並於同年 10 月申請復業，雖其當年度實際營業期間未滿 9 個月，惟仍需於申報 109 年 11-12 月份營業稅時，辦理年度兼營調整。

該局呼籲，兼營營業人如非屬於年度中新設立或於年度中成為兼營營業人未滿 9 個月之情形，而係年度中辦理停、復業，不論當年度實際營業期間長短，均應於當年度最後一期辦理年度兼營調整申報。營業人如因一時疏忽，而有未依規定調整致虛報進項稅額情事者，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，儘速向所轄稽徵機關自動補報及補繳所漏稅額並加計利息，以免遭補稅處罰。

(聯絡人：審查四科廖股長；電話 2311-3711 分機 2550)

更新日期：110-11-17

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

七、贈與公共設施保留地與兄弟姐妹不符合免徵贈與稅規定

財政部臺北國稅局表示，邇來接獲民眾電話詢問將公共設施保留地贈與親屬之相關課稅問題，值得注意的是，贈與兄弟姐妹和贈與直系血親適用徵免贈與稅之規定不同。

該局說明，都市計畫法第 50 條之 1 規定贈與公共設施保留地與配偶及直系血親，免徵贈與稅，依民法第 967 條規定，直系血親包括子女、孫子女、父母或祖父母，而兄弟姐妹是旁系血親，所以贈與兄弟姊妹公共設施保留地並無免徵贈與稅規定之適用。又遺產及贈與稅法第 24 條規定，贈與人在一年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額(現行規定 220 萬元)時，應於超過免稅額之贈與行為發生後 30 天內，向主管稽徵機關辦理贈與稅申報。

該局指出，民眾贈與自己名下公共設施保留地與配偶，應向國稅局辦理不計入贈與總額申報，取得稽徵機關核發之不計入贈與總額證明書；贈與直系親屬，則應檢附都市計畫主管機關核發的土地使用分區證明，申報主張公共設施保留地免徵贈與稅，其經取得稽徵機關核發之免稅證明書，始得向地政機關辦理財產移轉登記。

該局呼籲納稅義務人注意稅法相關規定，以維自身權益。贈與稅相關申報書表已置於該局網站(<https://www.ntbt.gov.tw/>書表及檔案下載/贈與稅)供民眾依需求自行下載使用。

(聯絡人：審查二科陳審核員；電話 2311-3711 分機 1598)

更新日期：110-11-17

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局