

## 稅務新聞 110-1122

- 一、民眾出售因受贈取得之房地，記得要申報房地合一稅。
- 二、個人交易受贈取得之房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅，得自所得中減除。
- 三、自 110 年 1 月 1 日起，個人出售未上市、未上櫃且未登錄興櫃股票之所得計入個人基本所得額，惟符合一定條件之國內高風險新創事業公司股票排除適用。
- 四、個人未上市櫃股票交易所得自 110 年度起計入個人基本所得額課稅。
- 五、房地買賣之履約保證費用，不得以抵扣應給付之利息後之淨額開立統一發票。

## 一、民眾出售因受贈取得之房地，記得要申報房地合一稅

財政部南區國稅局近來常發現民眾出售受贈所取得之房地，卻未申報房地合一稅而遭處罰之案件，該局特別提醒民眾注意，交易因受贈取得之房地，如該房地符合房地合一稅課稅範圍，即使受贈當時已申報贈與稅，仍應在所有權移轉登記日之次日起30日內申報房地合一稅，以免受罰。

該局表示，個人交易105年1月1日(含)以後取得之房地，不論房地取得方式為何，均應依規定申報房地合一稅，房地交易所得(或損失)及課稅所得的計算方式，係為：房地交易所得額(或損失金額)=交易時成交價額－可減除成本及改良費用－可減除移轉費用；課稅所得=房地交易所得額－交易日前3年內房地交易損失金額－依土地稅法第30條第1項規定公告土地現值計算的土地漲價總數額。

該局說明，房地如為受贈取得，其可減除成本及改良費用包括受贈時的房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後的金額、取得房地後達可供使用狀態前支付的必要費用(如契稅、土地增值稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)、於房地所有權移轉登記完成前向金融機構借款的利息，以及取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。另外，可減除移轉費用係為房地移轉而支付的費用，如交易時所支付的仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等必要費用，得提示證明文件減除，未提示證明文件或所提示費用證明文件的金額未達成交價額3%者，可按成交價額3%認定費用，並以30萬元為限。

該局舉例說明，甲君於110年10月1日出售房屋及土地總價700萬元，該房地係108年8月5日受贈取得，受贈時房屋評定現值及公告土地現值分別為70萬元及130萬元，受贈時繳納契稅2萬元及土地增值稅10萬元、代書費及規費等必要費用6萬元，甲君無法提供房地移轉而支付的費用，土地漲價總數額30萬元，則甲君出售房地之交易所得應為457萬元【交易時成交價格700萬元－可減除成本及改良費用222萬元(受贈時房屋評定現值及公告土地現值按消費者物價指數調整後之價值204萬元[(70萬元+130萬元)\*102%]+契稅2萬元+土地增值稅10萬元+代書費及規費等6萬元)－可減除移轉費用21萬元(成交價額700萬元\*3%)】，課稅所得額為427萬元(交易所得457萬元-土地漲價總數額30萬元)，甲君交易之房地因持有期間超過2年未滿5年，按稅率35%計算，應納稅額為149萬4千5百元。

該局籲請民眾注意，交易房屋土地如屬房地合一稅課稅範圍，不論取得方式為何，且不論盈虧，均應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起30日內向所轄國稅局申報房屋土地交易所得稅。若未於期限內辦理申報，即使無應納稅額仍會受罰。

新聞稿聯絡人：法務二科黃素玲 06-2223111 分機 8158

更新日期：110-11-22

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

## 二、個人交易受贈取得之房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅，得自所得中減除

財政部高雄國稅局表示，個人交易 105 年 1 月 1 日以後受贈取得之房屋、土地，其受贈該房屋、土地時所繳納之契稅、土地增值稅，屬取得該房屋、土地支付之費用，於計算房地合一稅時，可自房屋、土地交易所得中減除。

該局進一步說明，個人交易受贈取得之房屋、土地，依所得稅法第 14 條之 4 規定計算房屋、土地交易所得，以交易時之成交價額減除受贈時房屋評定現值及土地公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後之價值，以及因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；如個人於 105 年 1 月 1 日以後受贈取得房地，於出售該房地計算交易所得時，其受贈時繳納之契稅、土地增值稅，為取得房地而支付之費用，得自交易所得中減除。

高雄國稅局提醒，個人交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地，不論盈虧、有無應納稅額，應於房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算 30 日內向戶籍所在地國稅局辦理申報；可多加利用「個人房屋土地交易所得稅電子申報繳稅系統」（網址：<https://tax.nat.gov.tw>）辦理網路申報，可上傳相關附件，免再寄送紙本，省時又便利。

提供單位：審查二科 聯絡人：陳燕凌科長 聯絡電話：(07) 7256600 分機 7200

撰稿人：黃佳萍 聯絡電話：(07)7256600 分機 7257

更新日期：110-11-22

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

### 三、自 110 年 1 月 1 日起，個人出售未上市、未上櫃且未登錄興櫃股票之所得計入個人基本所得額，惟符合一定條件之國內高風險新創事業公司股票排除適用

財政部高雄國稅局表示，110 年 1 月 27 日修正公布所得基本稅額條例第 12 條及第 18 條規定，自 110 年 1 月 1 日起，個人交易未在證券交易所上市或未在證券商營業處所買賣之公司所發行或私募之股票、新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利之證書(下稱未上市櫃且非興櫃公司股票)，除發行或私募公司屬中央目的事業主管機關核定且交易時設立未滿 5 年之國內高風險新創事業公司股票外，其交易所得應計入個人基本所得額課稅。

該局說明，未上市櫃且非興櫃公司股票交易所得之計算係以交易時之成交價格，減除原始取得成本及必要費用後之餘額為所得額，該筆交易所得於交割日所屬年度計入基本所得額，並於申報時檢附收款、付款紀錄、證券交易稅繳款書、買賣契約書或其他足資證明的文件供稽徵機關查核認定。

該局進一步說明，為落實我國培植新創事業公司以帶動產業轉型政策，鼓勵個人投資國內高風險新創事業公司，個人於符合規定之新創事業公司設立未滿 5 年期間，買賣該等公司股票之交易所得，免予計入基本所得額課稅。

該局特別提醒納稅義務人，前揭課稅規定自 110 年 1 月 1 日施行，於 111 年 5 月辦理綜合所得稅結算申報需填寫「個人所得基本稅額申報表」，將未上市櫃且非興櫃公司股票交易所得計入個人基本所得額計算納稅，以免因漏報或短報所得而致補稅處罰。

提供單位：審查二科 聯絡人：陳燕凌科長 聯絡電話：(07) 7256600 分機 7200

撰稿人：余靖瑩 聯絡電話：(07)7256600 分機 7259

更新日期：110-11-22

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

#### 四、個人未上市櫃股票交易所得自 110 年度起計入個人基本所得額課稅

中區國稅局大屯稽徵所表示，自 110 年 1 月 1 日起個人交易未上市、未上櫃及非屬興櫃公司所發行或私募之股票、新股權利證書、股款繳納憑證及表明其權利之證書(下稱未上市櫃股票)，除發行或私募公司屬設立未滿 5 年之高風險新創事業公司外，其交易所得應計入個人之基本所得額課稅。

該所說明，個人交易未上市櫃股票所得之計算，係以交易時之成交價格，減除原始取得成本及必要費用後之餘額為所得額或損失額，若民眾買賣未上市櫃股票時，記得要保存收款、付款紀錄、證券交易稅繳款書、買賣契約書或其他足資證明文件，供日後申報時計算及提示供國稅局查核認定。

該所進一步說明，個人交易未上市櫃股票如無法證明原始取得成本，則以實際成交價格之 20% 計算其所得額。個人如未能提供實際成交價格，則按交割日前一年內最近一期經會計師查核簽證之財務報告每股淨值，計算收入；交割日之前一年內無經會計師查核簽證之財務報告，則以交割日公司資產每股淨值，計算收入，再按該收入之 75% 計算其所得額。但稽徵機關查得之實際所得額較前述計算之所得額為高者，將依查得資料核計。

該所特別提醒，前揭課稅規定自 110 年 1 月 1 日施行，於 111 年 5 月辦理綜合所得稅結算申報時，應將未上市櫃股票交易所得計入個人基本所得額計算納稅，以免因漏報或短報所得而遭補稅處罰。

民眾如有國稅相關疑問，可撥打免費服務電話 0800-000321 洽詢，該所將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：大屯稽徵所綜所稅股 何小姐

聯絡電話：(04) 24852934 轉 222

更新日期：110-11-22

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局



## 五、房地買賣之履約保證費用，不得以抵扣應給付之利息後之淨額開立統一發票

財政部高雄國稅局表示，現今一般民眾買賣不動產時，為保障買賣雙方權益，在完成交易前大多會委由第三方履約保證公司保管買賣價金，已是目前之交易常態，而履約保證公司應收取之履約保證費用，不得以抵扣保管價金期間產生之應給付利息後之淨額開立發票，惟實務上往往發現有未按全額開立發票之情事。

該局舉例說明，甲公司承作A君與B君房地買賣之履約保證，向賣方A君收取50,000元服務費，另保管價金期間產生利息5,000元須給付給A君，抵扣後實際收款45,000元，雖給付時直接扣抵，然僅是債權債務金額相互抵銷，並非減少服務價金，甲公司應按所收取之服務費50,000元開立發票，另於次年1月底前向國稅局申報A君5,000元之利息所得免扣繳憑單。

該局進一步說明，甲公司如僅按淨額開立45,000元之發票，將涉及短開發票金額5,000元，得依加值型及非加值型營業稅法第51條第1項3款及稅捐稽徵法第44條規定處罰；至於未申報5,000元利息所得之免扣繳憑單，將依所得稅法第111條規定處罰。

該局提醒，營業人切勿以單筆短開發票金額小，可能符合稅務違章案件減免處罰標準規定得以免罰而心存僥倖，若一經查獲1年3次以上或一次查獲多筆短開發票銷售額之漏稅額合計超過2,000元，不僅補稅還會被處罰，請營業人應多留意。

提供單位：岡山稽徵所 聯絡人：周璧珠主任 聯絡電話：(07)6260123 分機 5300

撰稿人：凌珮勤

聯絡電話：(07)6260123 分機 5451

更新日期：110-11-22

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局