

## 建商「明虧暗賺」 查稅標靶

【經濟日報／記者陳美珍／台北報導】

2011.08.29 11:03 am

實現居住正義，先從查稅著手。財政部下令五區國稅局，選查轄區內「明虧暗賺」的建商查稅，凡利用土地免稅抬高土地價格，但卻壓低房屋售價導致「房地比」異常，以便獲利多數歸入免稅土地者，都要調整補稅。

出售不動產課稅比較			
項目	房屋		土地
	契約明訂房屋及土地價格	契約未明訂房屋及土地價格	
課稅所得	房屋售價-房屋買價	按房地比計算： (房地售價-房地買價)×出售時房屋評定現值/(出售時土地公告現值+出售時房屋評定現值)	免稅
所得稅率(%)	5~40		0

資料來源:財政部  
陳美珍／製表

圖／經濟日報提供

財政部要求國稅局鎖定這類建商查稅，以防建商炒高房價，卻又坐享免稅利益，形成兩頭獲益的不公平現象。

依據所得稅法第4條第1項第16款規定，個人及營利事業出售土地的交易所得免納所得稅。建商出售土地並辦理移轉過戶時，只須按公告現值繳納土地增值稅，亦不須繳納營業稅及所得稅。

財政部表示，土地交易所得免稅的結果，導致不少建商合併銷售房屋及土地時，往往採取壓低房屋售價，但提高土地價格，安排不合理的「房地比」，造成出售房屋虧損或所得偏低，但合併出售土地所得卻明顯大增現象。

國稅局也發現，部分建設公司的結算申報案件，純益率雖高達20%以上，但實際課稅所得卻偏低或虧損，帳上呈現「明虧暗賺」，即是因為獲利多數來自免稅的土地出售利得，屬於房屋的銷售利益，經扣減建造成本後所剩無幾所致。

為核實反映建商等出不動產業者的稅負，避免高房價、高獲利但低稅負現象，加重所得分配惡化，五區國稅局將聯手選查全台建商，並以推屋量高、銷售量大但課稅所得偏低建商優先查稅。

根據國稅局的查稅計畫，建商結算申報案如出現全年所得大賺，純益率很高，但課稅所得虧損者，即要列入選查。造成原因如屬利用關係人買賣墊高土地成本，導致土地售價遠高於抵押貸款的土地鑑價報告，或房屋售價低於建築工程造價，無加值繳納營業稅情事者，一律要調整房屋售價補課所得稅。

國稅局援用營利事業所得稅查核準則第 32 條第 3 款規定，營利事業以土地及房屋合併銷售時，其房屋款及土地款未劃分，或房屋款經查較時價低者，其房屋價格應依房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值總額比計算。

## 閱報祕書／售屋課稅房地比

在土地交易所得免稅下，個人或企業出售不動產，如採房地合併銷售，且契約未明訂房屋及土地個別出售價格者，稅捐機關用來檢視或計算應稅房屋交易價格是否合理依據，即是「房地比」。

售屋課稅價格房地比公式為：房屋評定現值占土地公告現值及房屋評定現值總合的比率。房屋評定現值愈低，土地公告現值愈高者，房地比換算出應稅的售屋所得就會愈低。（記者陳美珍）

【2011/08/29 經濟日報】@ <http://udn.com/>

建商「明虧暗賺」 查稅標靶