

稅務新聞 100-0907

- 一、修正發布「所得稅法施行細則」部分條文
- 二、公司繳納 100 年度營利事業所得稅暫繳稅款，於 100 年 9 月 30 日截止
- 三、綜所稅-稅務問答／大陸學費 教部認可得扣除
- 四、綜所稅-稅務問答／職災賠償 依法免課所得稅
- 五、自宅使用部分 免課奢侈稅
- 六、特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 2 款之非自願性離職及非自願性因素之認定
- 七、符合限額抵繳遺產稅之多筆公共設施保留地，可集中以一筆抵繳
- 八、贈與稅-稅務問答／子女婚嫁 贈 100 萬元內免稅
- 九、遺產稅-生活稅法／生前提領媽媽存款 難逃遺產稅
- 十、海關增列自由貿易港區及保稅區外貨轉售出口統計方式代碼
- 十一、美國-美抓逃稅 再施壓瑞國銀行
- 十二、編輯室報告－退休者的所得差距
- 十三、會計-IFRS 元年／營建業 財報「洗三溫暖」

一、修正發布「所得稅法施行細則」部分條文 (2011/9/7)

配合所得稅法（以下簡稱本法）有關調降營利事業所得稅稅率、修正商品存貨估價方法及配合稅率調降修正稅額扣抵比率上限等規定之施行，財政部擬具「所得稅法施行細則」部分條文修正草案，經邀集相關單位討論獲致結論後，函請行政院審查並奉核定，於今（7）日發布實施。

財政部說明，本次修正重點如下：

- 一、配合本法第 44 條刪除「後進先出法」之成本估價方法，刪除有關「後進先出法」之相關規定。
- 二、配合本法第 66 條之 6 股東（或社員）可扣抵稅額扣抵比率上限之修正，修正稅額扣抵比率上限之計算公式。
- 三、增訂以股利或盈餘分配日股東可扣抵稅額帳戶餘額為抵繳上限，使本法第 73 條之 2 規定之抵繳稅額更符合實際。

欲查詢此次修正內容之民眾，可於財政部賦稅署網站（<http://www.dot.gov.tw>），點選「賦稅法規查詢\法律與法規命令\所得稅法相關法規\所得稅法施行細則」項下查詢。

新聞稿聯絡人：陳科長柏誠

聯絡電話：02-23228118

二、公司繳納 100 年度營利事業所得稅暫繳稅款，於 100 年 9 月 30 日截止 (2011/9/7)

南區國稅局表示，100 年度營利事業所得稅暫繳申報及繳納期間於 100 年 9 月 30 日截止，請儘速依規定申報及繳納。

南區國稅局說，營利事業如有應自行繳納暫繳稅款者，除到稽徵機關索取繳款書外，可透過暫繳網路申報系統直接列印繳款書，也可至財政部稅務入口網 (<http://www.etax.nat.gov.tw>) 點選「電子申報繳稅服務/自繳繳款書三段式條碼列印」，列印附條碼之繳款書，以現金或支票至公庫、代收稅款處繳稅。若稅額在新臺幣 20,000 元以下者，在繳款期限內，還可以持現金到統一、全家、萊爾富及來來(OK) 等 4 家便利商店各地的營業門市繳納稅款。

南區國稅局進一步說明，暫繳稅款的繳納方式除前項現金繳稅外，還有 2 種轉帳繳稅方式：利用晶片金融卡透過網際網路轉帳繳稅(屬線上即時扣款)，及利用自動櫃員機(ATM 貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標籤)轉帳繳稅。

南區國稅局特別指出，營利事業除免繳納暫繳稅款或申請延(分)期繳納者外，未在 9 月 30 日以前繳納 100 年度暫繳稅款，而於 100 年 10 月 31 日以前已依規定計算補報及補繳暫繳稅額者，應自 10 月 1 日起至其繳納之日止，按暫繳稅額，依 100 年 1 月 1 日郵政儲金一年期定期儲金固定利率 1.08%，按日加計利息，一併徵收。營利事業逾 10 月 31 日仍未依規定辦理暫繳者，稽徵機關應按規定計算其暫繳稅額，並依上揭利率，加計一個月之利息，一併填具暫繳稅額核定通知書，通知該營利事業於 15 日內自行繳納。南區國稅局最後呼籲，請營利事業如期辦理 100 年度暫繳申報及繳納稅款，以維自身權益。納稅義務人如有任何疑義，歡迎撥免付費電話 0800-000321 或洽轄屬分局、稽徵所，該局將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：徵收科楊科長 06-2298062

彙總編號：10009-1602

分 網： 賦稅

發布單位： 財政部臺灣省南區國稅局

二、100 年 9 月 1 日起營利事業暫繳開跑囉! (2011/9/7)

(桃園訊) 財政部臺灣省北區國稅局表示，100 年度營利事業所得稅暫繳稅額繳納或申報，自 100 年 9 月 1 日起開跑，為貼心服務營利事業，該局網站首頁特別成立「營利事業暫繳專區」，營利事業「多用網路，少走馬路」，動動手指，即可方便快捷取得最新暫繳資訊，以維護自身權益。

有關本年度營利事業之暫繳規定，該局摘要說明如下：

一、暫繳稅額繳納或辦理暫繳申報期間：營利事業會計年度採曆年制者，應自 100 年 9 月 1 日起至 9 月 30 日止，繳納暫繳稅額或辦理暫繳申報。

二、暫繳稅額計算：營利事業按上(99)年度結算申報營利事業所得稅應納稅額之二分之一為暫繳稅額，自行向公庫、代收稅款之金融機構(郵局不代收)、便利商店(稅額在 2 萬元以下者)或使用自動櫃員機(ATM)、晶片金融卡繳納暫繳稅款。

三、營利事業若有以投資抵減稅額、行政救濟留抵稅額及扣繳稅額抵減暫繳稅額者，於自行向公庫繳納暫繳稅款後，依規定格式，填具暫繳稅額申報書，向該管稽徵機關辦理暫繳申報事宜。換言之，若營利事業，未以投資抵減稅額、行政救濟留抵稅額及扣繳稅額抵減暫繳稅額者，僅需繳納暫繳稅款，不需辦理暫繳申報。

四、公司組織之營利事業，會計帳冊簿據完備，使用所得稅法第 77 條所稱藍色申報書或經會計師查核簽證，並如期辦理暫繳申報者，得以 100 年度前 6 個月之營業收入總額，依所得稅法有關規定，試算其前半

年之營利事業所得額，按 17% 稅率，試算其暫繳稅額。

該局補充說明，三段式條碼之營利事業所得稅暫繳稅額繳款書(含：線上版及離線版)、暫繳申報軟體、營利事業所得稅電子暫繳申報繳稅使用說明、暫繳稅額申報書、申報須知及附件格式等，已置於該局網站首頁「營利事業暫繳專區」，請營利事業多多參考運用。若還有任何有關暫繳疑問，請撥打各地區國稅局免付費服務電話：0800-000-321 洽詢，由專人為您服務。

聯絡人: 鄭曉琪 聯絡電話: 03-3396789 分機 1321

分 網： 賦稅

發布單位： 財政部臺灣省北區國稅局

三、稅務問答／大陸學費 教部認可得扣除

【經濟日報／屏東訊】

2011.09.07 02:48 am

屏東市唐先生來電詢問：100年5月申報99年度綜合所得稅時，兒子已年滿20歲，在大陸地區唸大學，有在學證明及繳費收據，可不可以列報當扶養親屬？

南區國稅局屏東縣分局答覆：依據財政部100年7月20日臺財稅字第10000243130號函解釋，若納稅人子女於99年9月3日後，於當學期或以後學期入學於教育部依大陸地區學歷採認辦法公告「大陸地區高等學校認可名冊」學校就讀，或於99年9月2日前入學於上開名冊學校繼續就讀者，納稅人自辦理99年度年綜合所得稅結算申報起，得檢附大陸地區教育學費繳費收據影本或其他證明文件，依所得稅法第17條規定列報教育學費特別扣除額及年滿20歲子女之免稅額。

【2011/09/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

四、稅務問答／職災賠償 依法免課所得稅

【經濟日報／雲林訊】

2011.09.07 02:48 am

雲林縣虎尾鎮吳小姐問：因職業災害而取得公司給付賠償金，是否應辦理所得稅申報？
中區國稅局虎尾稽徵所答覆：公司依勞工保險條例第 72 條規定，賠償勞工因職業災害所受損失，屬損害賠償性質；勞工取得該項賠償金可參照所得稅法第 4 條第 3 款規定免納所得稅。又其若因職災，在醫療中不能工作，雇主依據勞基法第 59 條第 2 款前段規定，按其原領工資數額，所給付補償金，係屬損害賠償性質，勞工取得該項補償金得依規定免納所得稅。納稅義務人如有任何問題，可利用免費服務電話 0800-000321 或上中區國稅局網站 www.ntact.gov.tw 點選網頁電話洽詢。

【2011/09/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、自宅使用部分 免課奢侈稅

【經濟日報／記者陳美珍／台北報導】

2011.09.07 02:48 am

財政部明令，個人僅有一棟自用住宅，但部分供出租或營業使用時，如果持有不到二年即出售，僅有做自用住宅使用部分可以免課徵特種貨物及勞務稅（奢侈稅）；非做自用住宅使用的部分，則要按面積比例課徵奢侈稅。

財政部強調，持有未滿二年即出售的不動產，只有屬於自用住宅部分才可免稅，若部分自用、部分營業（包含出租），就不能完全享受免稅。

特種貨物及勞務稅 6 月 1 日實施，本人、配偶及未成年子女名下僅有一棟不動產，且做自用住宅使用者，不受持有未滿二年出售須課徵特種貨物及勞務稅的限制。依據規定，持有未滿一年即出售的非自用不動產，要按實際交易價的 15% 課徵奢侈稅；持有未滿二年出售的非自用不動產，以交易價 10% 繳納奢侈稅。

財部指出，本人、配偶及未成年子女名下僅有一棟房屋，且已辦竣戶籍登記，但一樓供事務所執業，其餘樓層供做自用住家使用，因故需將房屋出售者，即會面臨被課徵 10% 或 15% 奢侈稅。

財政部規定，所有權人在持有二年內出售房屋及其坐落基地，如僅一樓供事務所或診所執行使用，可以按比例計算申報繳納特種貨物及勞務稅，即一樓要課稅，二樓以上樓層可免稅。

【2011/09/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、自宅兼營業沒2年出售 按比率課奢侈稅

【聯合報／記者陳美珍／台北報導】

2011.09.07 02:48 am

財政部明令，個人僅有一棟自用住宅，但部分供出租或營業使用時，如果持有不到二年即出售，僅有做自用住宅使用部分可以免課徵特種貨物及勞務稅（奢侈稅）；非做自用住宅使用的部分，則要按面積比率課徵奢侈稅。

財政部強調，持有未滿二年即出售的不動產，只有屬於自用住宅部分才可免稅，若部分自用、部分營業（包含出租），就不能完全享受免稅。

特種貨物及勞務稅6月1日實施，本人、配偶及未成年子女名下僅有一棟不動產，且做自用住宅使用者，不受持有未滿二年出售須課徵特種貨物及勞務稅的限制。依據規定，持有未滿一年即出售的非自用不動產，要按實際交易價的15%課徵奢侈稅；持有未滿二年出售的非自用不動產，以交易價10%繳納奢侈稅。

財政部指出，本人、配偶及未成年子女名下僅有一棟房屋，且已辦竣戶籍登記，但一樓供事務所執業，其餘樓層供做自用住家使用，因故需將房屋出售者，即會面臨被課徵10%或15%的奢侈稅。

財政部規定，所有權人在持有二年內出售房屋及其坐落基地，如僅一樓供事務所或診所執行使用，而其他樓層符合特種貨物及勞務稅條例第5條排除課稅規定者，可以按須課稅部分的面積，按比率計算申報繳納特種貨物及勞務稅，即一樓要課稅，二樓以上樓層可免稅。

財政部提醒納稅人，不是所有自用住宅短期買賣都可免課徵奢侈稅，加上奢侈稅採自動申報，納稅人考慮出售持有未滿二年不動產時，應事先了解課稅規定，以免受罰。

【2011/09/06 聯合報】@ <http://udn.com/>

六、特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 2 款之非自願性離職及非自願性因素之認定 (2011/9/6)

財政部臺北市國稅局表示，近來接獲房屋所有權人詢問，特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 2 款之非自願性離職及非自願性因素如何認定？

該局說明，依據特種貨物及勞務稅條例施行細則第 10 條規定，非自願離職或其他非自願性因素出售新房地者，所有權人應檢附相關證明文件及說明向主管稽徵機關申請認定。經稽徵機關報經財政部公告認屬者，得不列入課稅範圍。

前開主管稽徵機關係指所有權人係中華民國國民，為戶籍所在地國稅局；營業人、法人為總機構或其他固定營業場所所在地國稅局；外國人或在中華民國境內無總機構或其他固定營業場所之外國法人，為不動產所在地國稅局。

該局指出，特種貨物及勞務稅條例於 100 年 5 月 4 日制定公布並於 100 年 6 月 1 日施行，本法及施行細則已公布於財政部 (<http://www.mof.gov.tw>) 及本局網站 (<http://www.ntat.gov.tw>)，歡迎民眾自行下載參閱。

(聯絡人：萬華稽徵所林股長；電話 23042270 分機 500)

分 網： 賦稅

發布單位： 財政部臺北市國稅局

七、符合限額抵繳遺產稅之多筆公共設施保留地，可集中以一筆抵繳 (2011/9/7)

財政部將於 9 月 9 日核釋，被繼承人遺產中多筆公共設施保留地經稽徵機關逐筆依遺產及贈與稅法施行細則第 44 條第 3 項規定核定得抵繳之限額者，納稅義務人可就該公共設施保留地，擇定其中 1 筆或數筆與各該筆得抵繳限額合計數相當部分辦理抵繳移轉登記。

財政部說明，納稅義務人申請以被繼承人遺產中多筆公共設施保留地抵繳遺產稅，經核准以限額抵繳者，因公共設施保留地抵繳完竣後係留待將來政府辦理撥用，與其他抵稅實物處分時受市場價格影響之情形不同，基於簡政便民，爰同意得由納稅義務人就得限額抵繳之公共設施保留地中，自行擇定 1 筆或數筆與各該筆抵繳限額合計數相當部分辦理移轉。其抵繳筆數變少，將使管理機關易於管理，對納稅義務人而言，辦理移轉登記之手續亦較為簡便。

舉例說明：被繼承人甲君遺產總額 2,000 萬元，遺產稅為 40 萬元，唯一繼承人乙，申請以遺產中 4 筆公共設施保留地(地號:A、B、C、D)抵繳，該等土地之公告土地現值各為 20 萬元、40 萬元、60 萬元及 100 萬元，經稽徵機關核定得為抵繳之限額比例各為 1/100、2/100、3/100、5/100，合計得抵繳遺產稅額為 4.4 萬元，納稅義務人得選擇以 A 地號之部分持分與全部抵繳限額合計數 4.4 萬元相當部分，辦理所有權移轉登記。

新聞稿聯絡人：陳科長思元

聯絡電話：23228147

分 網： 賦稅

發布單位： 財政部賦稅署

八、稅務問答／子女婚嫁 贈 100 萬元內免稅

【經濟日報／臺北訊】

2011.09.07 02:48 am

臺北市林小姐來電詢問：父母在子女嫁娶時贈送多少金錢以內不用繳贈與稅？

臺北市國稅局信義分局答覆：父母於子女婚嫁時，各自贈與該子女價值 100 萬元以下財物，可不計入贈與總額課稅。也就是說子女結婚時，父母各自贈與子女財物，如不超過 100 萬元，可免予課徵贈與稅。而這部分贈與，不會計入該贈與行為當年度的贈與總額內，所以贈與人當年度有其他贈與時，仍得自贈與總額中減除免稅額（98 年 1 月 23 日以後為 220 萬元）。至於如何認定贈與行為是屬於父母對子女婚嫁時的贈與，目前稽徵實務上考量民情風俗，對於父母在子女結婚日前後六個月以內贈與，只要贈與人主張都准予認定為子女婚嫁時贈與。

【2011/09/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

九、生活稅法／生前提領媽媽存款 難逃遺產稅

【聯合報／記者賴昭穎整理】

2011.09.07 02:48 am

王小姐問：我母親住院多時，擔心她可能不久於人世，我想先把她銀行帳戶的 3000 萬元提領出來，以免被課徵遺產稅。請問，這樣做真的能減少遺產稅嗎？

勤業眾信聯合會計師事務所合夥會計師莊瑜敏答：遺產及贈與稅法施行細則規定，若被繼承人在死亡前重病無法處理事務期間，有舉債、出售財產或提領存款等資金流動，但繼承人對被繼承人舉借的債務、出售財產的價金或提領的存款，又不能證明款項的用途，則被繼承人的借款、出售財產的價金或提領的存款，還是要課遺產稅。

稅法這樣規定，主要是考量被繼承人生重病，常理上很難自行處理舉債取得的借款，或出售財產拿到的價金；這些借款或價金，應該由繼承人證明用途，防止繼承人用被繼承人名義舉債或出售財產，藉此隱匿遺產。

王老太太若重病無法處理事務，你自行從王老太太的帳戶提領 3000 萬元，未來申報遺產稅時若漏掉這筆錢，又無法提出這筆錢用途的相關證明，國稅局將依法將這 3000 萬元併入王老太太的遺產總額課稅，除了補稅還會加罰 0.8 倍。

也就是說，除了 10%（300 萬元）遺產稅，還得外加 240 萬罰鍰，連補帶罰總計要交 540 萬元。

不過如果你提領錢是為支付母親醫藥費、看護費或相關必要費用，記得保留醫藥費、看護費等相關單據，以便國稅局查核時，提示相關資料，證明提領存款的資金流向。此外，如果被繼承人在非重病無法處理事務期間，被國稅局發現提領存款、舉債或出售財產，但繼承人未提供國稅局資料說明資金用途，國稅局會列管續查款項是否匯入配偶、子女或孫子女等親屬帳戶。

若國稅局追查出生前提領的款項，是被繼承人死亡前 2 年內贈與配偶、子女或孫子女的財產，將視為被繼承人的財產，併入遺產總額課稅。

【2011/09/06 聯合報】@ <http://udn.com/>

十、海關增列自由貿易港區及保稅區外貨轉售出口統計方式代碼 (2011/9/7)

財政部關稅總局表示，為減少內地稅稽徵機關對區內外貨轉售出口其交易型態為退運者仍予查核，造成營業人之困擾，於 100 年 8 月 3 日台總局統字第 1001016432 號公告統計方式新增代碼「9L」(保稅倉庫、物流中心或自由港區「非製造及加工事業」自國外進儲之外貨轉售出口)及修訂代碼「9S」(保稅倉庫、物流中心或自由港區「非製造及加工事業」自國外進儲之外貨退運出口)，並自 100 年 8 月 17 日實施。

自由貿易港區出口報單 F5 及保稅區保稅倉貨物出口報單 D5，以往其統計方式均為「9S」(進儲保稅倉庫或物流中心之外貨再轉運出口)，依出口交易型態可區分為轉售(可申報零稅率)與退運(不可申報零稅率)二種，惟實務上以「9S」統計方式申報，內地稅稽徵機關無法分辨究屬轉售抑或退運，因此將此類交易型態列入「營業人申報退稅審核異常清冊」，營業人為配合稽徵機關審查，往往耗費大量人力及時間。該總局為解決此一困擾，將原 D5、F5 出口報單適用之「9S」統計方式依實務作業區分為 2 種代碼，涉及交易之外貨轉售出口者增列「9L」；未涉交易之外貨退運出口者仍列「9S」。本項統計代碼依交易與否作為區分，將可減少內地稅稽徵機關及營業人必須查核所生之困擾。

對此項新增與修訂代碼如有疑問，該總局設有諮詢服務電話 02-25505500 轉 2537 分機，歡迎多加利用。

新聞稿聯絡人：梁瑞聰

聯絡電話：25507837

分 網： 關稅

發布單位： 財政部關稅總局

十一、美抓逃稅 再施壓瑞國銀行

【聯合晚報／編譯范振光/綜合報導】

2011.09.06 04:57 pm

美國 2009 年迫使瑞士最大銀行 UBS(瑞銀)提供逃稅的美國公民名單以利追稅，現在又要求其他瑞士銀行業者提供類似資訊，瑞士銀行公會 5 日要求政府應達成適用所有國家的協議，一勞永逸解決相關問題。

瑞士媒體 4 日報導，美國司法部 8 月 31 日行文瑞士政府下最後通牒，要求瑞士信貸 (Credit Suisse) 和其他九家銀行 6 日前提供美國公民利用瑞士的銀行帳戶逃稅的資訊，否則將起訴這些銀行。如果不從，瑞士業者可能總共要付出罰款 25 億美元的代價。瑞士以嚴格保護銀行客戶資料聞名，成為吸收外國存款最多的國家之一。但近年在外國追稅的壓力下，瑞士同意在協助打擊逃稅方面提供更多協助。

瑞士政府去年同意瑞銀分批向美國司法部提供涉嫌逃稅的 4450 個美國公民帳戶資訊後，美方撤銷針對瑞銀的訴訟。瑞銀另繳交 7.8 億美元罰款，保住在美國的營業執照。媒體引述消息人士的話報導，美方現在又要求瑞士信貸等業者，提供 2002 年至 2010 年期間帳戶金額超過 5 萬美元的美國客戶資料。這些帳戶可能有數萬個。

根據瑞士銀行公會統計，瑞士銀行業者 2010 年存款總額達 2.7 兆瑞士法郎 (3.4 兆美元)，獲利 615 億瑞士法郎，比前年增加 13.4%。

瑞士 8 月間和德國、英國達成追稅協議，透過瑞士帳戶逃稅的德、英公民可向本國稅務單位補申報，或由瑞士方面代扣。瑞士國會近期將表決瑞士和美國的稅務合作修訂協定。

【2011/09/06 聯合晚報】 @ <http://udn.com/>

十二、編·輯·室·報·告—退休者的所得差距

【工商時報／于國欽】2011-09-07 01:16

最近報載有幾位法官退休了，他們所領的月退俸高達8、9萬元，據說《法官法》三讀通過之後，屆時退休者還可以領更多。

早年軍公教人員生活清苦，隨著台灣經濟起飛，待遇及福利逐漸提高，如今公務員非僅薪資水準讓初出校園的學子羨慕不已，50來歲即可退休月領8成薪，更羨煞所有上班族。

台灣民間部門的就業者，不論藍領或是白領，早年退休只能領一筆勞保老年給付，如果有幸能在同一家公司待上了20年，也許還可以多拿一份微薄的退休金，而這兩筆退休金即使省吃儉用大概也維持不了幾年，不過，能如此幸福退休者，寥寥無幾。

為保障勞工的退休生活，近年政府著手修法讓勞退、勞保年金化，以使勞工退休後的處境能好一些。

然而，由於勞保投保薪資上限被匡在4萬3千多元，據此算得的勞保老年年金自然是杯水車薪，這項年金制度實施兩年多來已有逾13萬人請領，但平均月領年金只有區區1萬3千多元，其中三成勞工甚至領不到1萬元，即令加上另一份微薄的勞退年金，勞工退休生活依然拮据。

去年公務員的平均退休年齡是55歲，教師平均退休年齡為54歲，軍人甚至不到50歲，反觀請領勞保老年給付的退休勞工平均年齡則為62歲，勞工們職場生涯如此之長，至耳順之年所領得的退休年金卻是如此之低，不用說難與法官們8、9萬元的月退俸相比，也與教師們4、5萬元的月退俸有段不小的距離。

台灣社會退休者的所得差距如此之大，在昔日退休人口不多的年代，也許還不成問題，但其合理性與公平性早已站不住腳，看看政府每年編列逾千億的退撫預算支應軍公教退休金，再看看希臘、義大利昔日優渥的退休年金與今日岌岌可危的財政，逐漸進入高齡社會的台灣能不深切警惕嗎？

十三、IFRS 元年／營建業 財報「洗三溫暖」

【經濟日報／記者陳乃綾／台北報導】

2011.09.07 02:48 am

國際會計準則（IFRS）衝擊預售屋市場，營建業者明年認列營收方式，將不能「蓋多少、認多少。」除非預售屋客製化、買方全部參與設計，否則一律改為全部完工交屋後才能認列，財報波動大。

完工比例vs.全部完工		
新舊方法	方式	優點
現行舊制	完工比例 「蓋多少、認多少」，採非現金基礎模式，建商財報可依照完工程度的比例，認列一定的收入	業者財報有穩定收益
IFRS新制	全部完工 只能在完工、交屋後，一次在財報上認列總額收入	較符合經濟實質

資料來源：採訪整理
陳乃綾 / 製表

圖／經濟日報提供

台灣房屋銷售以預售屋為大宗，推案量大的建商，每年有一到二處建案完工，雖年報仍有收入表現，但月、季報將大幅波動。推案量少者，「每年度小月，忽然三年度大月。」營建業財報彷彿洗三溫暖。

預售屋通常是建商設計格局和坪數、挑選建材，有興趣消費者簽約付訂後，獲得預售屋的所有權。建造過程中，消費者沒有修改預售屋設計的權利，建商不可能為每一個買屋者「量身訂製」一戶預售屋。

根據IFRS公報與解釋令，預售屋型態其實是一種「標準化商品」，與在一般商店就可買到的包裝飲料、電器沒有差別。唯一差異，就是建商蓋預售屋須花二到三年時間才能完工，商品「製程期間」較長。

因此，IFRS時代，建商不能再採非現金基礎模式的「完工比例法」，邊蓋邊按工程進度認列應收帳款，除非是預售屋客製化，建商讓買方全部參與設計；否則未來只能採「全部完工法」，在完工、交屋時一次認列全部收入。建商每月、每季財報的收入，將差異很大。

會計師表示，建商過去拚推案量，未來則是要控制每年的「結案量」，透過案量管制，讓年度財報收入水位，能維持一定金額。

建商也可在財報附註中，揭露公司目前正在進行什麼工程、多少案量、預計結案時間、未來投資規劃等營運資訊，給投資人信心。

會計師指出，投資人看營建股財報，不能只看月季報，更要重視年報的比較。投資人也要翻到後面附註，掌握建商推案程度，發現該建商未來可能有的收入數字。

會計師說，IFRS雖使營建業者的財報數字震盪，但業者的收入總數完全沒有改變，只是收入認列早晚問題，投資人應瞭解其中差異，才不會被表面收入數字牽著鼻子走。

十三、IFRS 元年／營建策略轉彎 成屋躍主力

【經濟日報／記者黃啟菱／台北報導】

2011.09.07 02:48 am

降低 IFRS 衝擊，國內二大建商長虹與華固，決定逐步降低預售屋銷售的比例，改採「先建後售」賣成屋等，市場預期，營建雙強的經營策略大轉彎，將引發同業跟進。台灣房市以預售市場為主流的情況，將逐步翻轉。

長虹董事長李文造說，已實施新銷售策略，例如台北市內湖有興建中的二個建案，完工後才會銷售。

華固董事長鍾榮昌指出，未來當建照到手後，會先動工，接著視情況潛銷，等到完工後，再分批銷售。這樣可分配入帳來源，讓業績表現較為平穩。

鍾榮昌坦言，IFRS 對台灣營建業者來說，「實在有點不公平」，因為歐美房市以獨棟、二到三樓為主流，興建期很短，建商採全部完工法也不覺有壓力；但台灣房市以大樓為主，興建期常超過兩年，大家才會用完工比例法。

為降低營收認列方式的衝擊，不少上市櫃建商展開多角化布局，進軍飯店、商場、醫療等領域，盼藉由固定收益，穩定財報業績表現。

以日勝生為例，內部已設立目標，未來營建事業與營運事業的營收，將各占五成。

日勝生向來積極參與聯合開發、BOT 或地上權開發案，去年底日勝生跨足觀光飯店產業，在北投經營溫泉飯店。日勝生日前標下敦南派出所地上權，未來也規劃興建公寓式酒店。積極在飯店領域布局的還有皇鼎、亞昕國際。皇鼎強調，經營飯店事業不但有固定收益，也可保有土地資產，未來若土地增值，對公司也是好事一樁。

太子認為，為分散 IFRS 帶來的經營風險，必須拓展業務範圍。太子過去幾年已取得大學宿舍、校友館的 BOT 案，可有長期固定租金收益，讓財報不致上下震盪太大。迎戰 IFRS，力麒除加碼既有飯店事業，近日還轉投資汗水處理 BOT 案。

【2011/09/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>

十三、IFRS 元年／營建業業績暴增 小心是假象

【經濟日報／記者陳乃綾】

2011.09.07 02:48 am

台灣明（2012）年接軌 IFRS，投資人可能會訝異，第一年導入 IFRS 時，建設公司營收竟向上飆，金額甚至比往年還高。

台灣會計準則，准許建商採「完工比例法」，蓋多少、認多少，接軌 IFRS 前，已開工動土的建案，就已在財報中認列過「部分」收入。IFRS 導入後，「全部完工法」入帳，公司若在開帳日後，仍有進行中建案，該建案完工時，便會重複認列過去舊財報已認過的部分收入。

假設，甲建商有一建案，2010 年開工，預定 2012 年完工交屋。依照舊制，該建案在 2010 年與 2011 年的財報中，就已按照工程進度，認列部分的收入。

但 2012 年交屋時，這筆建案收入，卻必須依照 IFRS 規定，在財報中認列「總額收入」。導致過去曾經入帳過的部分收入金額，又再次出現在 IFRS 時代的財報中。

由於公司不須重編 2010 年與 2011 年的財報，投資人、財報使用者在比較建設公司幾個年度的報表時，如果只看收入和每股盈餘（EPS），可能有該建設公司「獲利暴增」的誤讀。

會計師表示，建設公司部分的保留盈餘，也將同時因這項帳上差異而減少。投資人如能詳細閱讀財報，包含綜合損益表及資產負債表，便可理解其中差異，避免落入營建股財報可能有的「收入」陷阱。

【2011/09/07 經濟日報】@ <http://udn.com/>