

## 稅務新聞 101-0814

- 一、分年賣預售屋 搞清報稅年度。
- 二、自用宅未設籍 售出也課奢侈稅。
- 三、勤業眾信專欄／無形資產交易 移轉訂價學問大。
- 四、營利事業如何列支捐贈文化創意相關費用？
- 五、營利事業所有不動產經法院強制執行公開拍賣，房屋部分之拍定價格應申報營利事業所得稅。

## 一、分年賣預售屋 搞清報稅年度

【經濟日報／記者陳美珍／台北報導】

2012.08.14 03:01 am

跨年或分年出售預售屋，財政部統一申報財產交易所得的年度，應以交付尾款年度為準；尾款交付日不明時，可向建商辦理換約當日所屬年度，做為報繳稅的年度。

財政部昨（13）日發布最新解釋，個人出售預售屋，買方分別在不同年度支付買賣價款時，賣方申報財產交易所得，應以交付尾款日期所屬年度為所得歸屬年度；尾款交付日期不明時，可改以原始出售該預售屋的建設公司，記載本次預售屋買賣雙方，與該公司辦理預售屋買賣契約的異動日期（即換約日）所屬年度，做為所得歸屬年度。

個人出售預售屋是屬權利交易，依所得稅法第14條第1項第7類第1款規定，應以交易時的成交價額，減除原始取得成本及相關必要費用的餘額，為財產交易所得。其中，土地交易所得並無免稅優惠，需與房屋合併銷售價格一起計稅。

財政部指出，不動產相關交易相對於一般商品買賣，交易金額往往十分龐大，買方通常採分次支付買賣價款完成交易。因此，如以各該價款交付日做為所得歸屬年度，可能會產生同一筆所得因收款日落在不同年度，出現分年認列損益的情形。

【2012/08/14 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 二、自用宅未設籍 售出也課奢侈稅

【聯合報／記者林政忠／台北報導】

2012.08.14 03:01 am

「奢侈稅」上路1年多，部分民眾誤以為只要出售「自用住宅」，就可免課奢侈稅。國稅局昨天表示，民眾售屋，必須符合自住、無出租、無營業、遷入戶籍等4項條件，才不用繳納奢侈稅。

國稅局官員表示，最近發現數起奢侈稅案例，民眾出售購買不到2年的自用住宅，卻忘了遷入戶籍，最後必須多繳奢侈稅。

據指出，台商甲君民國99年11月在台南市購屋，名下只有這筆房產，且沒有營業或出租，但因往返大陸，甲君未設籍台南；他去年賣掉台南房子，因未設籍，最後遭國稅局通知課徵奢侈稅。

財政部南區國稅局官員表示，最近接到許多詢問電話，民眾通常知道出售2年內自住房地要符合自住、無出租或營業等條件，才不用繳納奢侈稅，但許多人經常忽略必須在售屋前遷入戶籍。

官員表示，包括奢侈稅和土地稅法，戶籍登記都是認定是否屬自用住宅的「法定形式要件」，即使事後可舉證房屋確實沒有營業或出租，仍無法排除課稅。

【2012/08/13 聯合報】@ <http://udn.com/>

### 三、勤業眾信專欄／無形資產交易 移轉訂價學問大

【經濟日報／張宗銘、周宗慶、劉伯芬】

2012.08.14 03:01 am

經濟合作暨發展組織（OECD）移轉訂價指導原則（OECD Transfer Pricing Guidelines for Multinational Enterprises and Tax Administrations；下稱「指導原則」）主要精神乃關係企業相互間的交易應依「常規交易原則」進行。**當兩關係企業間的商業或財務關係，不同於獨立企業關係，而此種不一致若係因兩關係企業間的特殊關係所產生，則稅務機關有權對企業收入進行調整，並據以課稅。**近期 OECD 對於無形資產交易類型在移轉訂價分析上處理亦有許多討論，本文將針對前述討論作一較為深入說明。

OECD 於今年 6 月 6 日針對指導原則第六章關於無形資產在移轉訂價分析上的處理方式，公布其修訂討論稿（下稱「討論稿」）。討論稿中針對無形資產在移轉訂價分析時的處理提出四個步驟，並以 22 個範例分別進行說明。**首先，對於無形資產定義，應以商業觀點及經濟實質而非以傳統在會計上或法律上定義去界定無形資產。其次，確定可享有無形資產所產生的相關利潤者，應需為對該無形資產形成具有實質控制能力一方。**

此外，進一步確認涉及無形資產交易，包括在銷貨或提供服務時使用到之無形資產，以及無形資產移轉用。最後，對於無形資產交易的常規交易分析法，除常採用之可以較未受控價格法（CUP）及利潤分割法外，並提出以金融評價方式進行分析。針對採用 CUP 時應考慮的可比較因素，除一般常考慮條款，如：合約期間、地域或是否具排他性外，討論稿中提到該項無形資產未來預計將產生的效益或風險亦應作為可比較性的考量因子。

另，該討論稿中亦針對無形資產交易移轉訂價分析提出新概念，**即在進行無形資產交易移轉訂價分析時，若無法採用可比較未受控交易法（Comparable Uncontrolled Transaction Method; CUT），可運用金融評價技術來進行分析。**然在採用金融評價方式進行分析時，因評價模型所設定的假設或參數不同將可能造成不同的分析結果，故討論稿進一步建議納稅者可於移轉訂價文據中，對上述模型假設及參數設定進行敏感性分析，以反映不同設定產生的結果差異。同時，**討論稿亦提醒在採用金融評價方法分析無形資產交易時，應需同時考量交易雙方之觀點。**

台灣移轉訂價相關法規的訂定大多參考 OECD 移轉訂價指導原則精神。近年台灣國稅局對於移轉訂價查核，除有形資產及服務提供等交易類型仍為查核重點外，對於無形資產交易類型關注亦已逐漸增加。然目前於台灣，當企業在進行移轉訂價分析時，雖在有形資產及服務提供等交易上已多有涵蓋，但對無形資產的使用或移轉交易，仍多未進行個別分析，一方面因為實務上對於此二類型交易分析工具仍未純熟，一方面亦因

此類型交易的分析在客觀上有其難度。

除繼續關注 OECD 近況外，**公司內部應重新檢視無形資產配置、掌握現存無形資產範圍及價值**、辨認無形資產是否隱含於目前移轉訂價報告分析並深入瞭解海外無形資產配置國家/地區的相關稅務規範。

**(作者是勤業眾信聯合會計師事務所會計師張宗銘、經理周宗慶、經理劉伯芬)**

【2012/08/14 經濟日報】@ <http://udn.com/>

#### 四、營利事業如何列支捐贈文化創意相關費用？

本局表示，營利事業捐贈文化創意相關支出如符合「文化創意產業發展法」及「營利事業捐贈文化創意相關支出認列費用或損失實施辦法」之規定，於會計年度終了後一個月內，檢附申請書及相關文件，向中央目的事業主管機關取得證明文件後，得於辦理營利事業所得稅結算申報時適用較優惠之捐贈支出認定。

本局指出，為鼓勵營利事業購買由國內文化創意事業原創之產品或服務，並經由學校、機關、團體捐贈學生或弱勢團體；捐贈偏遠地區舉辦文化創意活動及文化創意事業成立育成中心等，經行政院文化建設委員會、新聞局或經濟部等中央目的事業主管機關審查認定符合規定者，捐贈總額在新臺幣 1,000 萬元或營利事業所得額 10% 之額度內，得列為當年度費用或損失，不受所得稅法第 36 條第 2 款限制。本局籲請營利事業應注意捐贈支出限額之計算，以避免因超限而遭補稅。

---

分 網： 賦稅

發布單位： 財政部臺灣省北區國稅局

## 五、營利事業所有不動產經法院強制執行公開拍賣，房屋部分之拍定價格應申報營利事業所得稅

財政部臺北市國稅局表示，營利事業所有不動產經法院強制執行公開拍賣，房屋部分之拍定價格應申報營利事業所得稅。

該局查得，A公司所有不動產抵押物，經地方法院於95年間強制執行公開拍賣，其土地部分拍定金額免徵營業稅，另房屋部分之拍定金額計2仟2佰餘萬元，業經補徵營業稅在案。至營利事業所得稅部分，因A公司係以房屋投資買賣為業，土地部分之拍定金額雖免課徵營利事業所得稅，惟房屋部分之拍定金額2仟2佰餘萬元應列為其95年度營業收入，惟A公司未併入95年度營利事業所得稅申報，致短漏報營業收入所得額及逃漏營利事業所得稅。

該局進一步表示，因需了解A公司漏報營業收入相關之成本、費用是否列報，經請A公司說明，惟A公司未提示資料，亦不願承諾違章事實，該局逕依漏報營業收入2仟2佰餘萬元並按毛利率38%核算匿報所得額8佰4拾餘萬元，漏稅額2佰餘萬元，及處1倍罰鍰2佰餘萬元。

該局呼籲，營利事業所有不動產經法院強制執行公開拍賣，房屋部分之拍定價格應申報營利事業所得稅，未依規定辦理者，除補徵營利事業所得稅外，尚應依法裁處罰鍰。

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北市國稅局