

稅務新聞 103-1029

- 一、 合意解除買賣契約，返還不動產免課徵特銷稅。
- 二、 受贈取得之房屋 2 年內出售，應課徵特種貨物及勞務稅。
- 三、 房地屬不同人 小心節稅落空。
- 四、 承租房屋經營小規模營利事業仍應依規定辦理扣繳事宜。
- 五、 個人出售合建分得房屋原則上應辦營業登記課稅。
- 六、 問答／生前稅捐罰鍰未繳 可自遺產總額扣除。

一、合意解除買賣契約，返還不動產免課徵特銷稅

民眾簡小姐因前屋主未告知瑕疵而購買到嚴重漏水房屋，欲解除買賣契約返還房屋，卻遭前屋主告知「移轉短期持有房屋會遭國稅局補徵特銷稅」，經簡小姐向本局求證，本局表示，針對買賣不動產合意解約，財政部 101 年 8 月 31 日台財稅字第 10100117020 號令發布以後，買方返還不動產與賣方並辦竣移轉登記者，非屬特種貨物及勞務稅條例規定應課稅之銷售行為，簡小姐返還該房屋並不需要申報繳納特種貨物及勞務稅。

本局進一步說明，依該令釋規定，解約後若賣方欲再出售該不動產，持有期間之起算日，應以賣方再取得所有權之移轉登記日為準，提醒民眾注意有關規定，以免誤解該令釋適用範圍。

新聞稿聯絡人：審查三科 崔股長

聯絡電話：03-3396789 轉 1471

更新日期：2014/10/29

分 網：賦稅

發布單位：財政部北區國稅局

二、受贈取得之房屋 2 年內出售，應課徵特種貨物及勞務稅

臺南市李小姐來電詢問：受贈取得之房屋，持有未滿 2 年即予出售，應否課徵特種貨物及勞務稅（下稱特銷稅）？

財政部南區國稅局表示，依特銷稅條例規定，銷售持有期間未滿 2 年之房屋及土地，除符合該條例第 5 條規定情形外，應於訂定銷售契約之次日起 30 日內申報繳納特銷稅。該局舉例說明，甲君於 100 年 6 月自其祖父贈與取得 A 房屋並於 101 年 10 月出售，因持有期間未滿 2 年，且持有 A 屋期間，甲君另有 2 戶房屋，未符合特銷稅條例第 5 條排除課稅之規定，故甲君應依規定申報及繳納特銷稅。

該局特別提醒民眾，受贈取得之不動產在 2 年內出售，除符合特銷稅條例第 5 條排除課稅之規定外，務必依規定於申報期限內，申報及繳納特銷稅，以免遭補稅處罰。

新聞稿聯絡人：法務二科黃稽核 06-2298098

更新日期：2014/10/29

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

三、房地屬不同人 小心節稅落空

【經濟日報／記者陳美珍／台北報導】

2014.10.29 03:04 am

房屋及土地分屬不同人所有，小心，節稅恐怕無望。

財政部指出，房、地所有權人若不相同，除非房地的所有權人分別是本人、配偶與直系親屬中的任何一人，否則，屬於土地部分的自用住宅優惠地價稅率，將會因為喪失資格而無法享有較低稅率。



房地不同人申請優惠地價稅適用原則

項目	標的		土地可否適用優惠稅率
	房屋	土地	
所有權人	本人、配偶、直系親屬	本人、配偶、直系親屬	可以
	本人、配偶、直系親屬	兄弟姐妹等旁系親屬或其他親屬	不可以
用途	自用住宅	無出租、無營業	可以
	非自用住宅	無出租、無營業	不可以

資料來源：財政部 陳美珍 / 製表

圖／經濟日報提供

[f 分享](#)

地價稅的基本稅率為 1%，符合自用住宅用地要件者，地價稅率只有 0.2%，兩者稅額相

差四倍。

財政部表示，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，必須土地所有權人本人、配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記，且無出租、無供營業使用情形，地上房屋亦須是本人或配偶、直系親屬所有，才可以享受自用住宅優惠地價稅。

財政部舉例，房屋為夫所有，但土地部分登記的所有權人是配偶時，地上建物只要做自用住宅使用，且房地均符合自用住宅相關要件時，即使房、地所有權人並非同一人，因分屬本人及配偶所有，土地部分仍可申請按自用住宅優惠稅率課稅。

反之，若土地為本人所有，但房屋登記的所有權人既非配偶，也不是直系親屬，而是兄弟姐妹或叔伯甥舅等其他親屬時，將喪失優惠地價稅的申請適用資格。

財政部指出，土地符合自用住宅用地規定，須在每年9月22日前向土地所在地稅務局提出申請，當年才能按優惠稅率課徵地價稅，逾9月22日申請者，就要等到次年度才能適用較輕稅率。

土地供自用住宅使用時，須土地所有權人或配偶、直系親屬在該土地上的房屋辦妥戶籍登記，才可適用優惠地價稅。財政部提醒，原已獲准按輕稅課徵的土地，戶籍不可任意變更，否則縱使地上房屋仍供自住使用，也不符自用住宅用地的規定，應改按一般用地稅率1%或累進稅率課稅。

103年度地價稅將在11月1日開徵，財部指出，繳納期限只有一個月，稅捐機關已寄出稅單，納稅人收到稅單後，核對相關課稅資料無誤，應在期限內繳清稅款。

【2014/10/29 經濟日報】@ <http://udn.com/>

四、承租房屋經營小規模營利事業仍應依規定辦理扣繳事宜

財政部臺北國稅局表示，為維護租稅公平，近日針對承租繁榮地段之店面進行例行性扣繳檢查，該局提醒承租房屋經營之小規模營業人應依規定辦理扣繳及申報，以免遭補稅處罰。

該局近日接獲民眾詢問，承租房屋經營之小規模營業人，依約每月租金 27,000 元，房東要求不要先扣取稅款，可等國稅局主動核定該筆租賃所得後再繳稅，這樣是否會違反稅法規定？

該局表示，依照所得稅法第 88 條及第 89 條規定，承租房屋之營利事業負責人為扣繳義務人，於每次給付租金時應依規定扣繳率扣取稅款，並依同法第 92 條規定將扣取稅款於次月 10 日前向國庫繳清，且於每年 1 月底前將上年度內扣繳之稅款，開具扣繳憑單彙報國稅局查核，又扣繳義務人每次應扣繳稅額不超過 2,000 元時，免予扣繳。

該局進一步說明，該營業人承租房屋每月應給付租金 27,000 元，依據各類所得扣繳率標準，租金應按給付額扣取 10% 稅款即 2,700 元，已達應扣繳稅額之標準，故應依規定於每次給付租金時扣取稅款並繳納予國庫。

該局特別提醒營利事業之負責人，如因承租店面而給付租金，應按實扣取稅款並於規定期限內填報扣(免)繳憑單，如有未依規定辦理扣繳或憑單申報情事，凡屬未經檢舉及未經稽徵機關進行調查前，自動向轄區國稅局補繳稅款並補報者，可以減輕處罰。

(聯絡人：文山稽徵所陳股長；電話 2234-3833 分機 501)

更新日期：2014/10/29

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

五、個人出售合建分得房屋原則上應辦營業登記課稅

財政部臺北國稅局表示，爾來有納稅義務人表示其以自有土地與建商合建分屋後出售，是否有需要申報營業稅？

該局指出，依財政部 84 年 3 月 22 日台財稅第 841601122 號函規定，個人提供土地與建設公司合建分屋並出售合建所分得之房屋，核屬營業稅法規定應課營業稅之範圍。另個人出售合建分得之房屋，係以持有 1 年以上之自用住宅用地與建設公司合建者，可免辦理營業登記，僅按其出售房屋之所得課徵綜合所得稅。如不符上述情形，則應辦理營業登記，課徵營業稅。

該局進一步指出，「持有 1 年以上」係指自戶籍遷入日至房屋核准拆除日屆滿 1 年，或自戶籍遷入日至建造執照核發日屆滿 1 年；另所稱「自用住宅用地」，係指土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，且都市土地未超過 3 公畝或非都市土地未超過 7 公畝者為限。

該局舉例指出，某甲以繼承取得工業用地與建設公司合建，並出售合建分得之房屋，未辦理營業登記申報繳納營業稅。因不符合前揭自用住宅用地之規定，經稽徵機關查獲後，補徵出售房屋之營業稅額新臺幣 270,000 元，另處以罰鍰。

該局提醒納稅義務人，如有出售合建分得房屋之情事，應注意是否符合課徵營業稅之條件，以免日後被查獲，除補稅外，仍應受罰。

（聯絡人：信義分局陳課長；電話 2720-1599 分機 700）

更新日期：2014/10/29

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

六、問答／生前稅捐罰鍰未繳 可自遺產總額扣除

【經濟日報／稅務問答】

2014.10.29 03:04 am

嘉義市林先生來電詢問：其父親於 103 年 8 月死亡，尚有未繳納之房屋稅，可否自遺產稅額中扣除？

南區國稅局嘉義市分局答覆：被繼承人生前未納之各項稅捐、罰鍰及罰金，依據遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 8 款規定可以檢附相關文件自遺產總額中扣除，不過屬於被繼承人死亡年度所發生之房屋稅，只能按其生存期間占課稅期間之比例（房屋稅為每年 7 月至次年 6 月）自遺產總額中予以扣除。

【2014/10/29 經濟日報】@ <http://udn.com/>