

稅務新聞 103-0917

- 一、 非土地所有權人移轉土地容積權益之收益應覈實依法申報財產交易所得。
- 二、 個人出售因繼承或贈與取得之房屋，如何申報個人綜合所得稅。
- 三、 問答／受贈屋二年內轉賣 有條件免課奢侈稅。
- 四、 獨資執行業務不得列報負責人本人之薪資費用。

## 一、非土地所有權人移轉土地容積權益之收益應覈實依法申報財產交易所得

財政部賦稅署近日查獲納稅義務人買賣土地容積權益交易，發現部分土地容積權益出讓人並非土地所有權人，卻未申報容積權益移轉所得(高達5千餘萬元)，全案已移請管轄稽徵機關依法處理。

該署表示，依財政部88年9月27日台財稅第881946203號函及95年7月24日台財稅字第09504538850號函規定，土地所有權人依「古蹟土地容積移轉辦法」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定所取得之土地容積權益，該容積權益移轉係屬權利交易，其自第三人所取得之對價，應依所得稅法第14條第1項第7類及同法第24條第1項規定，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項權利而支付之一切費用後之餘額為財產交易所得；上開成本及相關費用之減除，如容積移轉人為該土地之所有權人時，由於土地交易所得免納所得稅，因此以容積權益移轉收入之100%計算。但取得容積權益者如非土地所有權人，於購買後再行移轉該權益時，應依所得稅法規定，以容積權益之售價減除容積權益之取得成本及相關費用，計算財產交易所得，課徵所得稅。

該署呼籲，個人或營利事業如非送出基地之土地所有權人，有出售土地容積權益收益者，均應依法申報財產交易所得，其屬營利事業者並應依收入金額開立統一發票及報繳營業稅，如有短、漏報情事，應儘速依稅捐稽徵法第48條之1規定，在未被檢舉或查獲前，自動補報並補繳所漏稅款及利息，以免受罰。

新聞稿聯絡人：侯科長鎮堃

聯絡電話：02-27642296 分機 730

---

分 網：賦稅

發布單位：財政部賦稅署

## 二、個人出售因繼承或贈與取得之房屋，如何申報個人綜合所得稅

邇來有民眾來電詢問，個人出售因繼承或贈與取得之房屋時，要如何申報個人綜合所得稅？

財政部臺北國稅局表示，個人出售房屋時應依所得稅法規定以房屋出售價格減除房屋取得成本及必要費用後之餘額為所得額，併入綜合所得總額計算綜合所得。

該局說明，如出售房屋原為繼承或贈與而取得者，應以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。其得減除繼承時或受贈與時該房屋之時價，應以繼承時或受贈與時據以課徵遺產稅或贈與稅之房屋評定標準價格為準。

該局提醒，出售繼承或受贈而取得者，應依上開規定計算房屋財產交易所得，如僅按財政部訂定之財產交易所得標準申報納稅，稽徵機關將以查得資料核實計算財產交易損益，補徵應納稅額，並依規定按所漏稅額裁罰。另外提醒民眾在進行房屋買賣交易時，務必保留交易憑證及相關費用單據，於申報綜合所得稅時一併檢附，以維自身權益。

〈聯絡人：審查二科李股長；電話：2311-3711 分機 1550〉

更新日期：2014/09/17

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

### 三、問答／受贈屋二年內轉賣 有條件免課奢侈稅

【經濟日報／桃園訊】

2014.09.17 03:06 am

桃園市梁小姐問：夫欲將名下房屋及其坐落基地贈與給妻，是否要申報繳納特銷稅？又如妻在二年內將該房地出售，是否要申報繳納特銷稅？

北區國稅局桃園分局答覆：特種貨物及勞務稅條例係對銷售持有期間在二年以內的不動產課徵，「贈與」並非銷售，因此不用繳納特銷稅，惟日後受贈人（即新所有權人）出售自受贈完成移轉登記日起未滿二年之不動產，除符合第5條第1款所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租外，其餘均應依同條例第16條規定計算應納稅額填具繳款書向公庫繳納，並自行填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件向戶籍所在地國稅局申報銷售價格及應納稅額，違反前揭規定，除補徵稅款外，按所漏稅額處三倍以下罰鍰，納稅人不可不慎。

【2014/09/17 經濟日報】@ <http://udn.com/>

#### 四、獨資執行業務不得列報負責人本人之薪資費用

(竹南訊) 中區國稅局竹南稽徵所表示，獨資經營事務所之執行業務者，不得於其事務所列報薪資費用。惟近來審核某事務所申報之損益計算表時，發現該事務所係由執行業務者A君1人出資經營，卻列報有A君之薪資費用。A君雖以事務所名義對外營業，惟實際上該事務所仍屬A君個人之事業，由A君自負該事業之盈虧，並由A君就其經營該事務所損益之全數申報為其本人之執行業務所得課稅，該事務所不得再列報A君薪資作為費用。若仍有疑義，請利用該所免費服務電話0800-000321洽詢或上中區國稅局網站 [www.ntbca.gov.tw](http://www.ntbca.gov.tw) 點選網頁電話，該所將竭誠為您服務。(提供單位：竹南稽徵所葉子菁，電話：037-460597 轉 505)

更新日期：2014/09/17

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局