

稅務新聞 104-0521

- 一、 個人出售因受贈或繼承取得之房屋應如何計算財產交易所得？
- 二、 個人出售預售屋應如何計算財產交易所得？
- 三、 財政部核釋，房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，得由勝訴之當事人代理申報及繳納契稅規定。
- 四、 問答／固定資產提前報廢 核備後再認列損失。
- 五、 稅改納入地上權交易 排除農地農舍。
- 六、 營利事業出售不動產之所得歸屬年度，原則上以所有權移轉登記日期為準。
- 七、 營利事業所得稅結算申報應依移轉訂價揭露規定備妥移轉訂價報告及相關文據。
- 八、 營利事業得以足資證明文件替代移轉訂價報告之申請期限及應注意事項。
- 九、 營所稅符二條件 可分期付款。

一、個人出售因受贈或繼承取得之房屋應如何計算財產交易所得？

近來常有民眾詢問所出售房屋之取得原因為受贈或繼承而來，其計算財產交易所得之成本要如何認定？財政部高雄國稅局表示：依所得稅法規定，財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈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。另個人出售因贈與而取得之房屋，其得減除受贈與時該房屋之時價，應以受贈與時據以課徵贈與稅之房屋評定標準價格為準。

該局舉例：父親於 100 年贈與房屋 1 棟予兒子，當年度該房屋之評定標準價格為 300 萬元，父親應按 300 萬元申報課徵贈與稅；嗣後兒子於 103 年間以 1,500 萬元出售該房屋時，則應以父親課徵贈與稅之房屋評定標準價格 300 萬元，做為計算該房屋財產交易所得之成本。

該局再次提醒民眾，103 年度如有出售因贈與或繼承取得之房屋，應檢具相關證明文件核實計算財產交易所得申報納稅，尚不得以未保存成本之證明文件為由，逕以出售時之房屋評定現值按財政部核定標準計算申報，以免造成短報所得需補稅處罰。【#201】

新聞稿提供單位：審查二科 職稱：稅務員 姓名：朱玲瑤

聯絡電話：(07) 7256600 分機：7257

更新日期：2015/05/21

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

二、個人出售預售屋應如何計算財產交易所得？

高雄市王先生來電詢問：102 年間於高雄市以 800 萬元購買一尚在興建未完工之預售屋 1 戶，後來因工作因素須舉家遷至臺北市，只好將該屋轉手他人，因該建案位處市中心，生活機能極佳，故 103 年 7 月間以 1,000 萬元轉售予 A 君，扣除支付予仲介公司之費用後仍有利潤，王先生詢問應如何申報及計算該筆所得？

財政部高雄國稅局表示：個人出售預售屋係屬權利之交易，依所得稅法規定，應以交易時之成交價額減除原始取得成本及相關必要費用之餘額申報財產交易所得，另買受人如於不同年度分次支付價款時，應以交付尾款之日期所屬年度為該筆所得之歸屬年度，如尾款交付日期不明時，則以原始出售該預售屋之建設公司記載買賣雙方與該公司辦理預售屋買賣契約之異動日期（俗稱換約日）所屬年度為所得之歸屬年度，不得因不同年度收取價款而分年認列所得。

該局再次提醒，民眾 103 年度如有出售預售屋情形，應檢據相關證明文件（如預定房地買賣協議書、讓渡書、價款收付紀錄或支付如仲介費等相關必要費用之證明文件等）核實計算該筆財產交易所得申報納稅，以免造成短報所得需補稅處罰。【#202】

新聞稿提供單位：審查二科 職稱：稅務員 姓名：朱玲瑤

聯絡電話：(07) 7256600 分機：7257

更新日期：2015/05/21

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

三、財政部核釋，房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，得由勝訴之當事人代理申報及繳納契稅規定

財政部將於近日核釋，房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，且勝訴之當事人(原所有權人)經地政機關認定符合土地登記規則第 27 條第 4 款規定，得單獨申請將房屋所有權移轉登記予敗訴之當事人(新所有權人)者，該勝訴之當事人得代敗訴之當事人申報及繳納契稅。

財政部說明，依契稅條例第 4 條規定，買賣不動產之契稅，應由買受人申報繳納。目前實務上發生一起不動產買賣糾紛案例，經法院確定判決敗訴之當事人(買方)應協同勝訴之當事人(賣方)辦理不動產所有權移轉登記，倘該敗訴之當事人未協同辦理，勝訴當事人仍得依土地登記規則規定單獨申請登記者，基於契稅申報係不動產所有權移轉登記之前置作業程序，宜准該勝訴之當事人代敗訴之當事人申報及繳納契稅，俾利勝訴當事人持憑繳納契稅收據，據以向地政機關辦理登記，爰發布上開釋令，以維護其權益。

新聞稿聯絡人：楊科長純婷

聯絡電話：(02) 23228148

分 網： 賦稅

發布單位：財政部賦稅署

四、問答／固定資產提前報廢 核備後再認列損失

2015-05-21 03:41:13 經濟日報 稅務問答暨快訊

樹林區黃小姐問：營利事業之固定資產未達規定耐用年數報廢損失的認列原則為何？

北區國稅局板橋分局答覆：按所得稅法第 57 條第 2 項「固定資產因特定事故，未達規定耐用年數而毀滅或廢棄者，得提出確實證明文據，以其未折減餘額列為該年度之損失。」及營利事業所得稅查核準則第 95 條第 10 款「固定資產因特定事故未達固定資產耐用年數表規定耐用年數而毀滅或廢棄者，營利事業除可依會計師查核簽證報告或年度所得稅查核簽證報告或提出經事業主管機關監毀並出具載有監毀固定資產品名、數量及金額之證明文件等核實認定者外，應於事前報請稽徵機關核備，以其未折減餘額列為該年度之損失。」規定，營利事業固定資產因特定事故未達規定耐用年數而毀滅或廢棄者，除依規定之證明文件核實認定者外，應於事前報請稽徵機關核備，以免遭剔除補稅。

【2015/05/21 經濟日報】@ <http://udn.com/>

五、稅改納入地上權交易 排除農地農舍

2015-05-21 03:41:10 聯合報 記者沈婉玉／台北報導

財政部長張盛和昨天表示，地上權住宅是未來趨勢，房地合一稅改也將納入地上權房屋交易，將減輕地上權交易稅負，還可享有自住及長期持有等優惠，對未來地上權案帶來利多。

張盛和解釋，地上權住宅沒有土地所有權，地上權交易屬權利而非土地交易，賺錢屬權利金所得，實際利得要併入綜合所得課稅，稅率最高百分之四十五。但地上權納入房地合一稅後，可分離課稅，若屬自住，還可享有四百萬元免稅，及長期持有等優惠，稅負大幅降低。

張盛和說，院版房地合一稅改版本有兩大特色。稅率方面，短期交易稅率加重、中期交易稅率合理調整，長期持有採優惠稅率。自住免稅門檻方面，從售價改為所得額，比較合理。

張盛和表示，房地合一稅改排除農地農舍並訂定日出條款等，盡量縮小課稅範圍。因有日出條款，新稅制新上路時稅收不多；但若沒有日出條款，稅改不會通過，稅收是零。

日出條款也使徵納雙方都方便，因為明年新購屋的民眾才需要保留購屋成本及相關證明資料。

另外，房地合一稅改有三大配套，首先是土增稅的優惠同步轉軌，不會有重複課稅問題；第二是不動產奢侈稅同步停徵；第三則是未來房地合一的稅收將做為政府推動長期照護及住宅基金的財源。估計房地合一實施第五年稅收約一七〇億元，第十年有二八〇億元。

【2015/05/21 聯合報】@ <http://udn.com/>

六、營利事業出售不動產之所得歸屬年度，原則上以所有權移轉登記日期為準
財政部高雄國稅局表示，有關營利事業出售不動產之所得歸屬年度認定之疑義，依營利事業所得稅查核準則第 24 條之 2 規定：「營利事業出售不動產，其所得歸屬年度之認定，應以所有權移轉登記日期為準，但所有權未移轉登記予買受人以前，已實際交付者，應以實際交付日期為準；兩者皆無從查考時，稽徵機關應依其買賣契約或查得資料認定之。」

該局近日查獲甲公司出售 A 屋，其聲稱為配合購買人乙君貸款事宜，將相關文件交由丙公司(付款中間人)辦理並執行價款與產權之交付，丙公司依相關法令規定將買賣價金存放履約專戶，而甲公司亦於 103 年 1 月收到售屋價款且於 103 年 6 月開立發票，主張此交易於 103 年度完成，其出售房屋之處分損益於 103 年度申報認列。惟經該局查核發現，A 屋所有權已於 102 年 10 月間移轉登記給乙君，依營利事業所得稅查核準則第 24 條之 2 規定，甲公司出售不動產之所得，應歸屬於所有權移轉登記之 102 年度，而非收取價金之 103 年度，致漏報 102 年度出售資產利益(A 屋售價大於截至所有權移轉登記日之未折減餘額部分)，依法核定補徵甲公司營利事業所得稅額外，並處以所漏稅額 2 倍以下之罰鍰。

不動產物權登記具公示力與公信力，使當事人與第三人均得自外部認識物權之存在與變動，足以保障交易之安全，該局籲請納稅義務人當出售資產之所有權移轉登記日、價金實際支付日、開立發票日等不同時，原則上應以所有權移轉登記日作為出售資產所得之歸屬年度，不得不慎，以免漏報受罰。【#203】

新聞稿提供單位：岡山稽徵所 職稱：稅務員 姓名：林巧馨

聯絡電話：(07) 6260123 分機：5423

更新日期：2015/05/21

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

七、營利事業所得稅結算申報應依移轉訂價揭露規定備妥移轉訂價報告及相關文據

財政部臺北國稅局表示，從事受控交易之營利事業於辦理年度營利事業所得稅結算申報時，應依營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則規定揭露關係企業或關係人之資料，及其與該等關係企業或關係人間交易之資料，並應依規定備妥移轉訂價報告及相關文據，以供稽徵機關查核。

該局說明，依據財政部 96 年 1 月 9 日台財稅字第 09604503530 號令，營利事業與關係人從事交易且符合以下標準者，應於辦理營利事業所得稅結算申報時，詳實填報申報書第 18 頁至第 22 頁之關係人結構圖、關係人明細表、關係人交易彙總表、關係人交易明細表。

該局特別提醒，營利事業之全年營業收入淨額及非營業收入合計數（以下簡稱收入總額）在 3 千萬元以上，且有下列情形之一者，應揭露關係人及關係人交易之資料：

- （一）營利事業在中華民國境外有關係人（包括總機構及分支機構）。
- （二）營利事業依租稅減免法規享有租稅優惠，或依法申報扣除前 5 年（現已改為 10 年）虧損者。但營利事業依法申報實際抵減當年度營利事業所得稅結算申報應納稅額及前 1 年度未分配盈餘申報應加徵稅額之金額合計在 50 萬元以下，或依法實際申報扣除之前 5 年虧損之金額在 2 百萬元以下者，不適用之。所稱之租稅減免法規，指當年度營利事業所得稅結算申報租稅減免附冊所列之法規。

該局進一步說明，依據財政部 97 年 11 月 6 日台財稅字第 09704555160 號令訂定「避風港法則」，規範符合下列條件之營利事業得免製作移轉訂價報告，而以足資證明其受控交易之訂價結果符合常規之其他文據取代：

- 一、全年營業收入總額合計數未達 3 億元，無論受控交易金額多寡，都可免製作移轉訂價報告，而以其他文據取代。
- 二、全年收入總額在 3 億元以上，未達 5 億元，同時符合下列規定者，無論受控交易金額多寡，均可免製作移轉訂價報告，而以其他文據取代：
 - （一）未享有租稅減免優惠（其中營利事業依法申報實際抵減當年度營利事業所得稅結算申報應納稅額及前 1 年度未分配盈餘申報應加徵稅額之金額合計在 2 百萬元以下，視為未享有），且依法實際申報扣除之前 10 年虧損金額在 8 百萬元以下者。
 - （二）金融控股公司或企業併購法規規定之公司或其子公司，未與中華民國境外之關係人（包括總機構及分支機構）交易者；其他營利事業，未與中華民國境外之關係企業（包括總機構及分支機構）交易者。
- 三、不符合第 1 點及第 2 點規定之營利事業，只要全年受控交易總額未達 2 億元，亦可免製作移轉訂價報告，而以其他文據取代。

該局呼籲，前揭營利事業於辦理 103 年度營利事業所得稅結算申報時，除應依規定填寫營利事業所得稅結算申報書第 18 頁至第 22 頁外，應確實審視是否符合製作移轉訂價報告之要件，若符合相關條件，即應備妥移轉訂價報告及相關文據，供稽徵機

關查核，避免因文據未備齊而影響自身權益。

(聯絡人：審查一科林股長；電話 2311-3711 分機 1308)

更新日期：2015/05/21

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

八、營利事業得以足資證明文件替代移轉訂價報告之申請期限及應注意事項

財政部臺北國稅局表示，從事受控交易之營利事業，於辦理營利事業所得稅結算申報時，原則上應依營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則(以下簡稱「移轉訂價查核準則」)第 21 條規定，揭露關係企業及關係人之資料，以及其與該等關係企業或關係人相互間交易之資料，並依同準則第 22 條第 1 項規定備妥如企業總覽、組織結構、受控交易之彙總資料、移轉訂價報告、關係報告書及其他影響移轉訂價之文件等文據。

該局說明，營利事業相互間如存在移轉訂價查核準則第 3 條第 8 款第 3 目至第 5 目之情形，例如進貨價格或交易條件由另一營利事業控制且交易金額達 50% 以上，原則上雙方已具有從屬或控制關係，其相互間之交易即屬受控交易，應備妥移轉訂價報告。惟營利事業如因特殊市場或經濟因素致有上開情形，但確無實質控制或從屬關係者，為免增加其依從成本，得依移轉訂價查核準則第 22 條第 2 項之規定，於辦理該年度所得稅結算申報前，提示足資證明之文件送交所轄國稅局確認，其經確認者，即得不適用備妥移轉訂價報告之規定。

該局進一步指出，營利事業之交易對象若屬公營事業、代理商或經銷商及公平交易法第 5 條規定之獨占事業等營利事業，其相互間倘存在移轉訂價查核準則第 3 條第 8 款第 3 目至第 5 目之情形，但不存在其他實質控制或從屬關係者，依財政部 97 年 11 月 7 日台財稅字第 09704555180 號令規定，免適用移轉訂價查核準則第 22 條第 1 項備妥移轉訂價文據之規定，並且無須事前向稽徵機關事前申請確認。

該局特別提醒，欲申請免適用移轉訂價查核準則第 22 條第 1 項備妥移轉訂價文據之營利事業，得在辦理該年度所得稅結算申報前，填具申請書並檢附相關資料送交所轄國稅局確認，前開申請書可至該局網站(網址：<http://www.ntbt.gov.tw/etwmain/>服務園地/主題類/稅務專區/移轉訂價)下載。

(聯絡人：審查一科林股長；電話 2311-3711 分機 1308)

更新日期：2015/05/21

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

九、營所稅符二條件 可分期付款

2015-05-21 03:41:12 經濟日報 記者吳佳蓉／台北報導

5月報稅季對遭逢經濟危機的企業來說，備感壓力。南區國稅局表示，企業若真的有財務困難，在符合兩項認定標準前提下，可向國稅局申請「分期付款」。

南區國稅局表示，國稅局會用兩項標準檢視營利事業是否符合分期繳稅資格。

首先，營利事業一年內，須出現連續四個月收入淨額合計金額，較上一年度同期減少30%以上的虧損的情形，才可適用。但已經申請停業、註銷，或擅自歇業、經主管機關撤銷、命令解散及廢止的營利事業則不符資格。

其次，須由稽徵機關查明確認，是否真的因財務困難、無法於繳稅期間內一次繳清稅款；同時，應納稅額在200萬以上者，須簽署聲明表示願意提供相當擔保。

南區國稅局表示，有財務困難導致無法一次付清稅款的營利事業，可於5月1日到6月1日報稅期間內，向所在地國稅局所屬分局、稽徵所提出申請，便可依照稅款金額大小，分成二期到36期繳納，但須額外負擔加計利息。

國稅局提醒，營利事業申請時記得要檢附證明文件，具體說明無法一次繳清稅款的原因，並附註聲明表示同意負擔利息。

一旦申請分期繳納後，各期稅款也須按時繳納，以免逾期，不但失去分期繳納資格，還得遭加徵滯納金，甚至被強制移送執行。

【2015/05/21 經濟日報】@ <http://udn.com/>