

稅務新聞 104-0728

- 一、 分居夫妻各自賣屋 可分開稅。
- 二、 因欠繳稅捐遭禁止處分之不動產，須繳清稅款或提供相當之擔保方能辦理移轉。
- 三、 地價稅明年恐暴增 飯店業喊苦。
- 四、 個人間出租房屋租金屬所得稅法第 14 條租賃收入，應依法確實申報。
- 五、 問答／銷貨收入認列時點 以報關日年度為準。
- 六、 營業人使用統一發票除可減少消費爭議又可提升企業良好形象。

一、分居夫妻各自賣屋 可分開稅

2015-07-28 03:50:10 經濟日報 記者陳美珍／台北報導

因感情不睦或遭受家暴而分居的夫妻，在房地合一課稅新制施行後，各自出售名下自用住宅時，財政部同意，除可分開計算持有期間外，出售房產如為自用住宅，六年內全戶限用一次 400 萬元利得免稅的優惠，分居夫妻可獨立擁有各自的免稅配額，不受合計一戶的約束。

分居夫妻各自報稅適用原則

分居 類型	分開申報與計稅		
	資格	證明文件	適用期間
感情 不睦	符合民法第1010條 第2項難以維持共同 生活	法院裁定 書影本	自法院宣告改用 分別財產制之日 所屬年度及以後 年度
	不同居已達六個月以 上，向法院聲請宣告 改用分別財產制		
家暴	受家庭暴力，依家庭 暴力防治法規定取得 通常保護令	通常保護 令影本	通常保護令有效 期間所屬年度
		暫時或緊 急保護令 影本	暫時或緊急保護 令有效期間所屬 年度

資料來源：財政部

陳美珍／製表

圖／經濟日報提供

分享

財政部舉例，夫妻甲、乙二人，婚前名下各有一戶房產，婚後三年，因感情不睦由法院判決分居，分居期間，甲、乙分別出售其名下的自用住宅，如其售屋利得適用新制房地合一課稅，甲、乙兩人的售屋獲利均在 400 萬元以內，即可同時享有免稅。

但對一般夫妻而言，在婚姻關係存續期間，不論名下房產數量多寡，本人、配偶及未成年子女合計六年內，只能使用一次自用住宅獲利 400 萬元的免稅

優惠，即全戶六年內僅一次免稅機會。

財政部強調，非所有「分居夫妻」都可以獲得各自計算名下房產持有期間，與獨立適用自用住宅 400 萬元利得免稅的待遇，而是必須符合財政部所訂定的「納稅義務人與配偶分居得各自辦理綜合所得稅結算申報及計算稅額之認定標準」條件，其房產出售利得在新制施行時，才可各自辦理申報並計稅。

依據財政部的認定標準，符合分居無法合併申報的夫妻須具備的條件包括：

一、納稅義務人與配偶符合民法第 1010 條第 2 項難於維持共同生活，不同居已達六個月以上，向法院聲請宣告改用分別財產制者。

二、納稅義務人與配偶符合民法第 1089 條之 1 不繼續共同生活達六個月以上，法院依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人的請求，或依職權酌定關於未成年子女權利義務之行使或負擔者。

三、納稅義務人或配偶因受家庭暴力，依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令者。

四、納稅義務人或配偶取得前款通常保護令前，已取得暫時或緊急保護令者。

財政部說，符合四項要件之一的分居夫妻，包括房產利得在內的綜合所得，即可各自分開辦理報繳。

【2015/07/28 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、因欠繳稅捐遭禁止處分之不動產，須繳清稅款或提供相當之擔保方能辦理移轉

財政部臺北國稅局表示，納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關為保全租稅債權，得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利。

該局進一步說明，納稅義務人如有未於規定期限內繳納之應納稅款，稅捐稽徵機關就其相當於欠繳應納稅款之財產辦理禁止處分登記，納稅義務人若有財產移轉或設定他項權利之需要時，須先行繳清稅捐或提供足額擔保，才能辦理塗銷禁止財產處分登記。

該局舉例，李小姐 102 年出售不動產漏報財產交易所得，經核定補徵綜合所得稅稅額 200 萬元，李小姐不服依法申請復查，因未依限繳清稅捐，稽徵機關查得其名下有 1 台車輛，依規定函請監理機關辦理禁止處分登記，嗣李小姐有出售車輛之需求，經輔導其提供足額擔保品申請塗銷禁止財產處分，才順利完成車輛所有權移轉登記。

該局提醒，納稅義務人收到繳款通知書時，應於繳納期間繳納，以免因欠稅名下財產遭禁止處分。

(聯絡人：南港稽徵所林股長；電話 2783-3151 分機 100)

更新日期：2015/07/28

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

三、地價稅明年恐暴增 飯店業喊苦

2015-07-28 03:50:11 聯合報 記者郭及天／台北報導

公告地價明年恐大幅調高，飯店業者占地大，加上觀光旅館業管理規則禁止土地產權分割，受衝擊最大。占地 7600 坪的大直宜華國際酒店，適用最高 5.5% 累進稅率，明年地價稅恐增至 8,000 萬元，成為房屋稅、地價稅上漲受害者。

業者表示，明年初公告地價調高，不動產持有成本大幅提高，但不同區塊與地目稅率差異大，大面積土地、土地持分大的公寓、透天厝等產品會更為「有感」。

依土地稅法規定，地價稅稅率為公告地價 1%，若為自用住宅土地稅率為 0.2%，由於採依累進起點倍數就其超過部分累進課徵 1.5% 至 5.5%，意即土地持有面積愈大、地價愈高，需繳納地價稅的稅率愈高。以台北市目前地價稅計算公式來看，課稅地價逾 6.58 億元，超過部分就需繳 5.5% 稅率。

宜華國際酒店建物於去年 12 月取得使用執照，使其房屋稅大增 1.6 倍達 1.25 億元；而明年初調整的公告地價各界普遍預期最高將倍增，衝擊宜華國際營運。

宜華主管表示，「旅館業管理規則」規定產權不得分割轉讓，導致該公司只能適用最高稅率，一年的不動產持有稅高達 2 億元，等於是賺的都繳給政府了。反觀其他 BOT 案的旅館，土地為政府所有，業者只需繳交地租，基本稅率僅 1%，造成政府以公有地稅收補貼 BOT 案不公平的現象。

房地產業者認為，登記自用住宅土地、特別集合式住宅土地影響較小。而一些如大規模開發的辦公室、廠辦、商場，因可以分割出售，較不致達到高稅率門檻，不過若產權單一的大型開發案，則易達累進稅率門檻。

【2015/07/28 經濟日報】@ <http://udn.com/>

四、個人間出租房屋租金屬所得稅法第 14 條租賃收入，應依法確實申報

財政部臺北國稅局表示，個人間租賃房屋出租人收取租金，係屬所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定之租賃收入，應依法確實申報。若出租人有另收取押金，亦須按郵政儲金一年期定期儲金固定利率設算租賃收入一併申報。

該局舉例說明，甲君將房屋出租供他人使用，租賃期間 103 年 1 月 1 日至 103 年 12 月 31 日，每月租金 10 萬元，另收取押金 20 萬元，經計算甲君 103 年度租賃收入為 1,202,740 元(10 萬 x12+20 萬 x1.37%=1,202,740)。因出租房屋予個人之租賃收入無法於國稅局結算申報期間所提供之所得清單及稅額試算通知書等資料中查得，辦理個人綜合所得稅結算申報時，甲君應就該筆租賃收入 1,202,740 元減除必要損耗及費用，或財政部頒定之費用標準 43%後，自行以餘額列報租賃所得。若未依規定申報者，除補繳稅款外，尚須依所得稅法第 110 條規定處所漏稅額 3 倍或 2 倍以下之罰鍰。

該局呼籲，個人間租賃房屋出租人收取租金，有短漏報租賃所得情事者，凡屬未經檢舉、未經稅捐稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查之案件，納稅義務人自動向戶籍所轄稽徵機關辦理補申報並補繳所漏稅款，可依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定加計利息免罰，倘未申報，經該局查獲有短漏報情事者，將依規定補稅處罰，攸關自身權益，納稅義務人千萬別心存僥倖，以免因小失大。

(聯絡人：中南稽徵所姜股長；電話 2586-8885 分機 260)

更新日期：2015/07/28

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

五、問答／銷貨收入認列時點 以報關日年度為準

2015-07-28 03:50:12 經濟日報 彰化訊

伸港鄉林小姐問：外銷貨物如以通關方式出口，報關日與交貨或收款日年度不同，銷貨收入之認列時點為何？

中區國稅局彰化分局答覆：營利事業外銷貨物，如以通關方式出口，銷貨收入之歸屬年度，應以報關日所屬會計年度為認列時點。該分局於查核甲公司102年度營利事業所得稅結算申報案時，發現漏報外銷貨物收入300餘萬元，該公司表示，該筆交易約定之貿易條件為目的地交貨(CIF)，其實際交付貨物及收取貨款均在次一年度，亦已列報至次一年度之營業收入。惟經查該筆交易之報關日係在當期，與上揭規定未合，遂予以調整補稅。外銷貨物如以通關方式出口，依規定其銷貨收入之歸屬年度係以報關日所屬會計年度為認列時點，尚非以交貨或收款日為準。

【2015/07/28 經濟日報】@ <http://udn.com/>

六、營業人使用統一發票除可減少消費爭議又可提升企業良好形象

財政部中區國稅局大智稽徵所表示，邇來茶飲食安議題頻傳，輿情反映消費者消費時如能取具飲食業者開立銷貨憑證，有助確保食品安全之追蹤，且營業人使用統一發票遇有消費糾紛，統一發票所載內容能釐清買賣雙方之責任，減少交易爭議；另統一發票是有效的管理工具，倘能善用統一發票發揮內部管理及外部稽核功能，同時健全會計記帳制度，不僅能降低營運風險，又提升商家良好形象。

該所說明，為減少營業人與消費者間之紛爭，該所對於每月銷售額已達使用統一發票使用標準營業額 20 萬元，或每月銷售額 20 萬元以下之飲品業者，如具有下列情形之一者：(一)以連鎖方式經營；(二)利用電子系統設備管理座位、提供取餐或號碼；(三)透過網路銷售；(四)以電子方式或收銀機開立收據、處理或管控帳務，將輔導使用統一發票。

民眾如有任何疑問，可撥打免付費服務電話 0800-000321 洽詢或至財政部中區國稅局網站 www.ntbca.gov.tw 點選網頁電話，該所將竭誠為您服務。

(提供單位：財政部中區國稅局大智稽徵所銷售稅股林淑美，電話 04-22612821 轉 318)

更新日期：2015/07/28

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局