

稅務新聞 106-0607

- 一、 個人出售取自配偶贈與之房地如何判斷新舊制交易損益。
- 二、 旅宿業營業人運用境外電商業者平台提供訂房服務，應依法開立統一發票報繳營業稅。
- 三、 核釋個人售屋營業稅課徵相關規定。
- 四、 核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定。
- 五、 配偶相互贈與財產雖免課贈與稅，惟一方死亡時應將死亡前2年內贈與財產併計遺產總額課稅。
- 六、 農民依法登記之獨資或合夥組織農場、農業合作社，其銷售自產初級農產品所得，自105年11月11日起5年免徵營所稅。
- 七、 營利事業證券交易所所得免稅，所生呆帳損失不能自課稅所得減除。

一、個人出售取自配偶贈與之房地如何判斷新舊制交易損益

財政部臺北國稅局表示，房地合一課徵所得稅制度(以下簡稱新制)自 105 年 1 月 1 日起正式施行，個人出售於 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地，應適用新制規定課徵所得稅。但出售取自配偶贈與之房屋、土地，出售時應以配偶間第 1 次相互贈與前配偶原始取得該房地之日為取得日，據以認定是否適用新制課稅。

該局指出，如個人出售配偶贈與之房地，適用遺產及贈與稅法第 20 條第 1 項第 6 款配偶相互贈與之財產不計入贈與總額規定者，出售時應以配偶原始取得該房地之日，據以判斷新舊制之適用。

該局舉例說明，甲君在 99 年 3 月 15 日購入 A 屋，於 105 年 2 月 15 日贈與配偶乙君並完成移轉過戶，乙君在 106 年 1 月 15 日出售該屋並完成移轉過戶，其取得日說明如下：

- 1、取得 A 屋日=99 年 3 月 15 日
- 2、贈與 A 屋日=105 年 2 月 15 日
- 3、出售 A 屋日=106 年 1 月 15 日

乙君出售之房屋雖為 105 年 2 月 15 日受贈取得，惟房屋取得日應以甲君原始取得該房地之日(即 99 年 3 月 15 日)故不適用房地合一新制報稅，應依照所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定計算房屋之財產交易損益，併入 106 年度綜合所得稅(107 年 5 月)辦理結算申報。

另該局呼籲，如屬適用新制者，不論交易之房屋、土地課稅所得為 0 元、虧損情形或為適用自住房地免稅優惠核算無稅額者，仍應於完成房屋所有權移轉登記日之次日起算 30 日內填具申報書，檢附契約書影本及相關證明文件，向戶籍所在地之國稅局辦理申報，以免因漏未申報或逾期申報而受罰。

(聯絡人：中北稽徵所程股長；電話 2502-4181 分機 220)

更新日期：106/06/07

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

二、旅宿業營業人運用境外電商業者平台提供訂房服務，應依法開立統一發票報繳營業稅

財政部南區國稅局表示，跨境電商在我國境內無固定營業場所銷售電子勞務予境內自然人、年銷售額超過 48 萬元者，自 5 月 1 日起須辦理稅籍登記及報繳營業稅。國內旅宿業者如運用跨境電商之平台銷售住宿服務，應分別依其交易收款模式開立統一發票報繳營業稅。

該局進一步說明，國內旅宿業者運用境外電商業者之平台銷售住宿勞務，倘由境外平台業者向買受人收取全部價款，並於扣取平台服務費後支付給國內旅宿業者，國內旅宿業者應就自境外電商業者實際收取價款，開立統一發票與境外電商業者，並依營業稅法第 35 條規定報繳營業稅。但如國內旅宿業者自行向買受人收取價款，並另行支付平台服務費與境外電商業者，國內旅宿業者應就自買受人收取之全部價款，開立統一發票交付買受人，依營業稅法第 35 條規定報繳營業稅；其支付境外電商業者之平台服務費並依同法第 36 條第 1 項規定報繳營業稅。

該局呼籲，旅宿業者如發現有疏忽致發生短漏報稅捐之情事，在未經檢舉及稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，請儘速依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，向所轄分局或稽徵所自動補報補繳所漏稅款，以免事後經查獲受罰。

新聞稿聯絡人：審查四科徐股長 06-2298051

更新日期：106/06/07

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

三、核釋個人售屋營業稅課徵相關規定

財政部表示，該部今(7)日發布解釋令，明確規範個人購屋(含法拍屋)或將持有之土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售之營業稅課徵規定。

財政部說明，個人購買房屋或標購法拍屋並銷售者，依該部 95 年 12 月 29 日台財稅字第 09504564000 號令(以下簡稱 95 年令)，除外觀具有營業人之形式要件外，稽徵機關係以是否構成「以營利為目的」作為課徵營業稅準據，惟該要件係屬不確定法律概念，稽徵機關查核個案時，常遭質疑裁量基準不一，致生爭訟。

此外，個人將持有土地建屋、拆除改建房屋或與營業人合建分屋並銷售，依財政部 81 年 1 月 31 日台財稅第 811657956 號函、81 年 4 月 13 日台財稅第 811663182 號函(該二函以下簡稱 81 年函)、84 年 3 月 22 日台財稅第 841601122 號函(以下簡稱 84 年函)及 104 年 1 月 28 日台財稅字第 10304605550 號令(以下簡稱 104 年令)規定，係以「土地持有期間」、「房屋使用狀態」及「房屋銷售情形」等要件，作為徵免營業稅準據，並未探究該個人是否以營利為目的，且近年來迭有發生個人建屋或與營業人合建分屋後，僅出售分得 1 戶房屋，因未符免課徵營業稅要件，遭稽徵機關補稅裁罰，與稅法對於個人從事營利行為始課徵營業稅意旨有間。

財政部進一步說明，為澈底解決前開個人售屋課徵營業稅爭議，該部蒐集近年來相關法院判決等司法實務見解，並參酌相關法規後，重新規範個人售屋之營業稅課徵規定，本次發布新令重點摘述如下：

- 一、個人購屋(含法拍屋)或將持有之土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅。
 - (一)設有固定營業場所(除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等)。
 - (二)具備營業牌號(不論是否已依法辦理稅籍登記)。
 - (三)經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
 - (四)具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾 6 年始銷售，或建屋前土地持有 10 年以上者，不在此限。
- 二、個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前開規定辦理。

三、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記

四、廢止財政部 81 年函、84 年函、95 年令及 104 年令。

財政部已函請各地區國稅局查核個人售屋案件時，應確實依上開課稅規定，就其交易頻率及數量等情綜合判斷後妥處，不得逕將每年度銷售達 6 戶以上者，一律認屬應課徵營業稅之範疇，以符營業稅立法意旨，並維護租稅公平。

新聞稿聯絡人：林科長華容

聯絡電話：02-23228146

分 網： 賦稅

發布單位：財政部賦稅署

四、核釋都市更新以權利變換方式實施之營業稅課徵規定

財政部表示，營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業取得之建築物及土地應有部分，應以經主管機關核定後之權利價值為其銷售額，依合建分屋方式課徵營業稅。

財政部說明，都市更新以權利變換方式實施，實施者於實施都市更新完成後，取得房地及土地所有權人以權利變換後應分配之房地折價抵付共同負擔部分，該部參考內政部意見，以 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函(以下簡稱 99 年函)規定，核屬實施者銷售貨物或勞務及土地所有權人銷售房地行為，應依法徵免營業稅。嗣依內政部意見，權利變換毋須經全體所有人同意即可實施，得由實施者申請建築執照擔任起造人，並免檢附土地、建築物及他項權利證明文件，應可認係所有權人提供土地，實施者擔任起造人興建房屋，於實施都市更新事業完成後，依更新前權利價值或提供資金比例分配更新後房地，與合建分屋概念相同。

財政部進一步說明，為配合內政部加速老舊房屋辦理都市更新，減輕土地所有權人及實施者租稅負擔，該部爰依內政部意見，重新發布解釋令，並廢止 99 年函釋，其重點摘述如下：

- 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依財政部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函有關合建分屋方式辦理。
- 二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。
- 三、土地所有權人或權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第 39 條第 1 項或第 2 項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金為代價，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷

售參與權利變換之建築物，應依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10604591190 號令有關個人銷售房屋規定徵免營業稅。

四、土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照財政部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。

新聞稿聯絡人：林科長華容

聯絡電話：02-23228146

分 網： 賦稅

發布單位：財政部賦稅署

五、配偶相互贈與財產雖免課贈與稅，惟一方死亡時應將死亡前 2 年內贈與財產併計遺產總額課稅

南區國稅局表示，配偶相互贈與財產，依遺產及贈與稅法第 20 條規定不計入贈與總額，無需課徵贈與稅；但是贈與人若於贈與事實發生後 2 年內過世，依規定應併計被繼承人遺產總額課稅。

該局指出，最近於審理被繼承人甲君遺產稅申報案件時，發現甲君死亡前一年匯款 250 萬元至配偶乙君帳戶內，嗣後該款項亦做為乙君購買房地之部分價金，由於配偶間相互贈與財產，依法免納贈與稅，繼承人誤以為該資金既於生前贈與生存配偶，也可免納入被繼承人之遺產總額申報，致造成漏報；除補徵遺產稅外，另按所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰。

南區國稅局提醒民眾，依據遺產及贈與稅法第 15 條第 1 項規定被繼承人死亡前 2 年內贈與其之配偶、直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母及前述親屬之配偶等財產，均視為被繼承人之遺產，應併入其遺產總額申報，以避免漏報遭稽徵機關補稅送罰。

新聞稿聯絡人：審查二科胡股長 06-2298041

更新日期：106/06/07

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

六、農民依法登記之獨資或合夥組織農場、農業合作社，其銷售自產初級農產品所得，自 105 年 11 月 11 日起 5 年免徵營所稅

農民依法向主管機關登記之獨資或合夥組織農場、農業合作社，其銷售自行生產初級農產品之所得，自 105 年 11 月 11 日起 5 年免徵營利事業所得稅。

南區國稅局臺南分局表示，依農業發展條例第 47 條之 1 規定，農民依法向主管機關登記之獨資或合夥組織農場、農業合作社，其銷售自行生產初級農產品之所得，自 105 年 11 月 11 日起 5 年免徵營利事業所得稅。欲適用上開免徵營利事業所得稅規定之獨資、合夥組織農場、農業合作社，應向行政院農業委員會提出申請登記及取得登記文件。

該分局進一步說明，農場或農業合作社於免稅期間內各年度營利事業所得稅結算申報時，請檢附主管機關核發之登記文件向所在地之稅捐稽機關辦理申請免徵營利事業所得稅，另農場或農業合作社應於辦理年度營利事業所得稅結算申報期限截止日前取得登記文件，始得於當年度辦理免徵營所稅。

新聞稿聯絡人：陳課長

聯絡電話：06-2118809

更新日期：106/06/07

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

七、營利事業證券交易所得免稅，所生呆帳損失不能自課稅所得減除

營利事業的應收帳款、應收票據及各項欠款債權，如因無法收回而發生呆帳時，財政部南區國稅局提醒，要注意取得及保存相關證明文件，以便申報呆帳損失，從課稅所得額減除以降低應納稅額，但是，如果是出售有價證券的價款無法收回而產生的呆帳損失，就不能從課稅所得額扣除。

國稅局表示，營利事業的證券交易所得自 79 年 1 月 1 日起停徵，證券交易所得不列入課稅所得額課稅，因此，出售有價證券的價款無法收回而發生的呆帳損失，在證券交易所得停徵期間，應歸屬免稅收入之損失。也就是說，這種呆帳損失不能從課稅所得額減除。

南部某甲公司 104 年間將持有 A 公司股票 40 萬股，以每股 25 元出售給乙公司，後來因乙公司經營不善，以致股票價款 1,000 萬元一直無法收回，甲公司訴請法院強制執行，仍無法收回，並於 104 年底取得地方法院核發債權憑證，甲公司遂將該筆帳款申報為 104 年度呆帳損失。

國稅局認為甲公司無法收回的帳款 1,000 萬元，雖然符合列報呆帳損失條件，但因這項呆帳損失來自出售股票價款，應列為免稅收入的損失，不得自課稅所得額扣除，因此核定調整增加甲公司 104 年度應稅所得 1,000 萬元，補徵稅款 170 萬元。

該局特別提醒，營利事業如有轉讓股票的情形，應注意稅法的相關規定，以免申報錯誤而被剔除補稅。

新聞稿聯絡人：綜合規劃科錢審核員 06-2298061

更新日期：106/06/07

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局