

稅務新聞 109-1109

- 一、出售繼承房地 節稅有撇步。
- 二、營業人發生進貨退出或折讓，應於事實發生之當期據實申報營業稅。

一、出售繼承房地 節稅有撇步

2020-11-09 02:00 經濟日報 / 記者翁至威／台北報導

交易繼承房屋可選新制課稅規定

| 項目 | 內容 |
|--|---|
| 規定 | 原屬舊制案件，符條件可自行選擇是否改採新制 |
| 條件 | <ul style="list-style-type: none"> ● 設有戶籍 ● 持有且實際居住連續滿六年 ● 無出租或供營業使用 |
| 新制 | 自用住宅可享400萬免稅額，超過部分採10%稅率計稅 |
| 資料來源：財政部 翁至威 / 製表 | |

圖／經濟日報提供

出售繼承房屋留意節稅撇步，財政部高雄國稅局表示，交易繼承房地適用舊制案件，若符合設有戶籍、實際居住滿六年、無出租或供營業使用等三大條件時，可自行選擇是否要改按房地合一新制課稅。官員表示，由於新制對於自用住宅有 400 萬元免稅額，有機會省稅，民眾可依據自身情況來評估。

房地合一自 2016 年上路，針對房地交易分為舊制、新制兩種方式課稅，取得時間點會影響適用課稅方式。若房地是在 2014 年 1 月 2 日後取得且持有時間在兩年以內，或 2016 年 1 月 1 日後取得，兩情況都應依新制課稅；其餘情況原則上按舊制課稅。

不過由於繼承房地的時間點通常為不可控，因此財政部過去也透過解釋令表示，交易繼承房地若符合三項條件，儘管原本適用舊制規定，也可自行選擇是否改按新制課稅。

首先，個人或配偶、未成年子女必須在該房地設有戶籍；其次，必須持有房屋且實際居住連續滿六年；最後，不能有出租、供營業或執行業務使用等情形。

符合條件者，可選擇採用房地合一新制來課稅。官員表示，由於新制提供自住房屋 400 萬元的免稅額，超過部分則按最低稅率 10% 來課徵所得稅，有機會達到省稅效果。國稅局舉例，父親 2012 年 8 月 1 日購入一處房地，之後不幸在 2016 年 3 月 1 日過世，該房地由女兒繼承，女兒隨後在 2018 年 8 月 1 日出售，此時該房地原應屬於舊制課稅案件，應計算房屋部分的財產交易所得，隔年 5 月併入綜所稅申報。

不過女兒掐指一算，她與父親持有並居住期間達到六年，符合自住房地條件，且採用新制計稅較為有利，這時她也可選擇新制來課稅。不過由於房地合一申報期間為移轉登記次日起算 30 日內，並非隔年 5 月報稅才申報，官員提醒，遇到這種狀況想選擇新制，記得要在 30 日內辦理申報，以免受罰。

【2020/11/09 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、營業人發生進貨退出或折讓，應於事實發生之當期據實申報營業稅

財政部臺北國稅局表示，營業人因業務使用取得的進項憑證，申報扣抵銷項稅額後若發生進貨退出或折讓，應於事實發生之當期申報扣減進項稅額。

該局說明，營業人開立電子發票，嗣後交易雙方透過網站、電話或其他電子方式合意銷貨退回、進貨退出或折讓，得選擇以網際網路或其他電子方式開立、傳輸或接收「銷貨退回、進貨退出或折讓證明單」（下稱退折單），免以紙本退折單交付，並依規定時限（買受人為營業人者，應於開立後 7 日內，買受人為非營業人者，應於開立後 48 小時內）將該退折單資訊傳輸至平台存證，供買受人接收。

該局指出，買方營業人依事實出具紙本退折單，或透過網站、電話或其他電子方式合意進貨退出或折讓者，即應留意於事實發生之當期申報扣減進項稅額，尚不得以賣方營業人未如期申報上傳退折單，作為買方虛報進項稅額免責之理由。

該局呼籲，營業人如係透過電子發票整合服務平台下載進項憑證資料申報營業稅，請自行檢視有無漏報進貨退出或折讓，如於未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前，已自動補報並補繳所漏稅款者，依稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，得加計利息免予處罰。

（聯絡人：審查四科陳審核員；電話 2311-3711 分機 2573）

更新日期：109-11-09

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局