

稅務新聞 109-1218

- 一、都更條例修法…危老建物 地方政府可代拆。
- 二、財長鬆口 將檢討房地合一稅。
- 三、查獲漏報銷售額始提出進項稅額憑證，計算漏稅額時得否扣抵銷項稅額。
- 四、境外電商未依規定開立雲端發票者將依法處罰。
- 五、營業人加收客戶延遲支付貨款之違約金收入，仍應依規定開立統一發票。

一、都更條例修法…危老建物 地方政府可代拆

2020-12-18 02:07 經濟日報 / 記者鄭鴻達／台北報導



(本報系資料庫)

行政院會昨(17)日通過《都市更新條例》修正草案，將「棒子和蘿蔔」齊下，針對都更案內危險建築物，可免除地方政府代拆的協調程序，並提高容積獎勵最高可至原容積1.3倍，增加誘因。

都更條例修法方向	
項目	內容
修法背景	<ul style="list-style-type: none"> ● 921大地震後，政府修法提高建築物耐震設計相關規定 ● 修法前所建的中高層建築物，有耐震能力不足等疑慮
修法效果	<ul style="list-style-type: none"> ● 棒子：修法後，可免除地方政府協調程序，逕依《建築法》規定拆除危險建築物 ● 蘿蔔：符合條件建築物給予1.3倍容積獎勵，提高更新誘因

資料來源：內政部 鄭鴻達 / 製表

內政部擬具「都更條例」修正草案，並獲行政院院會通過。內政部指出，921大地震發生後，政府修法提高建築物耐震設計相關規定，但在修法前的中高層建築物，約有3.6萬餘件。

內政部次長花敬群在院會後記者會表示，這些建築物興建時因耐震設計標準較低，恐有耐震能力不足而危害公共安全疑慮，但由於戶數較多，整合更不易，加上獎勵不足，實務推動改建困難。

花敬群表示，修法搭配《建築法》強制拆除機制，可針對高氯離子鋼筋混凝土(海砂屋)或耐震能力不足建築物，有危害公共安全者，得免除最後階段協調程序，可依

法由地方政府直接拆除，以加快更新腳步，避免危害。

花敬群指出，修法也提高獎勵誘因，針對實施容積管制前的中高樓層以上建築物，放寬得以原建築容積 1.2 倍核計獎勵上限；對於海砂屋或耐震能力不足的危險建築物，因有改善迫切性，給予原建築容積 1.3 倍的獎勵容積。

花敬群統計指出，目前符合高樓層危險集合住宅者，根據耐震初評資料，約有 110 案，所謂海砂屋則有 134 案，等於共有 200 多案因無法達共識以致無法拆除重建。花敬群說，全台符合條件的中高樓層集合住宅約 3.6 萬棟，其中 4 月前已完成耐震初評者約 1.2 萬筆，修法完成前上不能強制處理，但會在年底前全數完成快篩，並補助其儘速進行耐震初評。

至於修法時程是否來得及在本會期通過？花敬群表示，以內政部角度，他無法判斷何時通過，最後仍須由立法院決定。

行政院長蘇貞昌裁示，近年來政府陸續完成「都更三法」修訂，包括「都更條例」、《危老建築加速重建條例》、《國家住宅及都市更新中心設置條例》，讓危險老舊房屋可以就地迅速重建，盼藉本次修法，雙管齊下，協助民間加速重建。

【2020/12/18 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、財長鬆口 將檢討房地合一稅

2020-12-18 02:08 經濟日報 / 記者翁至威、徐碧華 / 台北報導

健全房市、打炒房稅制相關工具

稅制工具	涉及法令	作法、期程
囤房稅	房屋稅條例	檢討調高囤房稅率，一到兩年內提出
杜絕房東分割避稅		免徵標準將增訂自然人適用條件、排除法人適用，最快明年提
房地合一稅	所得稅法	分析資料中，方向未定
包租代管租金收入免稅額	住宅法	社宅包租代管租金免稅額提高至1.5萬元、降低房東被查稅疑慮

資料來源：採訪整理

翁至威 / 製表

政府打炒房，不只囤房稅要檢討，財政部長蘇建榮昨（17）日在立法院財委會也首度透露，目前也正檢討房地合一稅，至於多久會檢討完成並調整？他則表示，要配合政院整體政策，並觀察房地產市場發展，若再加上修法時程，最快也得一年。

蘇建榮也鬆口，對於檢討囤房稅期程，未必要等到兩年，快的話也許一年內，就會提出檢討。而民進黨立委郭國文建議，檢討囤房稅不應只將稅率天花板自 3.6% 提高至 4.8%，也應該將非自住最低稅率 1.5% 往上調高，才有實質效果。蘇建榮對此表示，已與地方政府溝通，各種意見都會納入考量。

立法院財委會昨日邀請財經部會首長針對行動支付普及率提出報告並備詢。國民黨曾銘宗指出，自 2016 年開始實施房地合一稅以來，徵起件數、稅額持續增加。

以持有兩年以下（適用稅率 35%）的短期交易件數為例，從 2016 年 1,659 件、2017 年 2,231 件、2018 年 2,845 件、2019 年 3,359 件，年年成長，今年截至 9 月底，也已經達到 2,915 件。

曾銘宗表示，房地合一稅無效，越打、件數越多，財政部是否應該調整？蘇建榮回應，件數、稅收成長一方面是時間久了之後，量能出來，但財政部確實也觀察到此情況，正在思考房地合一稅未來怎麼去調整，整個措施會在行政院裡面跨部會討論，未來提出相關因應方案。

賦稅署官員表示，目前仍在資料分析階段，先就今年個人房地合一稅徵起情形來進行分析，逐步檢討個人或營利事業房地合一稅，是否有應修正處，未來是否會提出修法或僅是檢討改進，還未定案。

官員表示，財部將修正房屋稅條例，方向上是增訂自然人適用條件及排除法人適用，並非將 10 萬元免徵標準取消，也非調整免稅金額。

【2020/12/18 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、查獲漏報銷售額始提出進項稅額憑證，計算漏稅額時得否扣抵銷項稅額

南區國稅局表示，依加值型及非加值型營業稅法第 35 條第 1 項規定，營業人不論有無銷售額，應按期申報並檢附有關文件，向主管稽徵機關申報銷售額、應納或溢付稅額。因此，營業人之進項稅額准予扣抵或退還，應以「已申報者」為前提，如營業人於稽徵機關查獲短漏報銷售額後，始提出合法進項憑證，於計算漏稅額時，該進項稅額不得自當次查獲短漏報之銷項稅額中扣抵。

該局舉例說明，轄內銷售汽車零件之批發商甲公司銷售貨物短漏開銷售額 500 萬元（不含稅，銷項稅額 25 萬元），經稽徵機關查獲後，甲公司提出汽車零件製造商乙公司所開立之統一發票銷售額 400 萬元（不含稅，進項稅額 20 萬元），主張該筆發票尚未申報，其進項稅額還可以扣抵銷項稅額，故計算漏稅額時，應以銷項稅額 25 萬元減除進項稅額 20 萬元，以 5 萬元為本次漏稅額補稅及裁罰基準。惟依上開規定，查獲短漏報銷售額始提出進項憑證不得扣抵銷項稅額，是稽徵機關仍應以 25 萬元為漏稅額，計算補稅及裁罰。

該局呼籲，營業人銷售貨物或勞務時，應誠實開立統一發票及報繳營業稅，如因一時疏忽，有漏開漏報統一發票情形，只要在未經檢舉、未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查案件前，主動向轄區國稅局補報並補繳應納稅額及加計利息，就免予處罰，且未於當期申報的進項稅額憑證，也可以同時申報扣抵銷項稅額，請營業人儘速依規定申報，以維護自身權益。

新聞稿聯絡人：法務一科吳股長 06-2223111 分機 8081

更新日期：109-12-18

分 網：賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

四、境外電商未依規定開立雲端發票者將依法處罰

財政部臺北國稅局表示，境外電商自 109 年 1 月 1 日起銷售電子勞務予我國境內自然人，即應依規定開立雲端發票，目前仍未開立雲端發票者，將依法處罰。

該局說明，截至 109 年 12 月 16 日止，已有 101 家境外電商開立雲端發票，例如：UpToDate、Google、Apple、Sony、Adobe、Expedia、Various、Amazon、Airbnb、Uber、Uber Eats、Spotify、Audible 等。該等已開立雲端發票之境外電商 109 年 9-10 月申報營業稅銷售額占全部營業中境外電商總銷售額之比率已達 99.92%，惟仍有部分境外電商未依規定開立雲端發票。財政部已於稅務入口網（網址 <https://www.etax.nat.gov.tw>）/境外電商課稅專區/營業稅專區/稅籍登記查詢，放置已辦理稅籍登記之境外電商名單供民眾查詢，亦得查詢已開立雲端發票之境外電商名單；迄今尚未開立雲端發票之境外電商，除應依加值型及非加值型營業稅法第 47 條第 1 款規定處行為罰外，如涉有逃漏稅捐者，將依同法第 51 條或第 52 條及稅捐稽徵法第 44 條規定擇一從重處罰。

該局指出，境外電商除可自行建置雲端發票系統外，亦可委託我國加值服務中心上傳雲端發票。為利其尋得合宜之加值服務中心，該局已將完成代境外電商上傳雲端發票及有意願提供境外電商服務之加值服務中心名單，置放於稅務入口網/境外電商課稅專區/雲端發票專區/導入雲端發票資訊專區/參考資料與範例/加值服務中心名單，供境外電商參考運用。

該局呼籲，民眾至已辦理稅籍登記之境外電商網站購買電子勞務，應取得雲端發票。境外電商導入雲端發票如有任何疑義或困難，請儘速聯繫該局或財政部財政資訊中心，以期完成系統介接，俾順利開立雲端發票，避免未開立雲端發票影響消費者中獎權益、遭消費者檢舉或經查獲違章事實後受罰。

（聯絡人：審查四科賴股長；電話 2311-3711 分機 2530）

更新日期：109-12-18

分 網：賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

五、營業人加收客戶延遲支付貨款之違約金收入，仍應依規定開立統一發票

財政部高雄國稅局表示，加值型及非加值型營業稅法（以下簡稱營業稅法）第 16 條第 1 項規定所稱銷售額，為營業人銷售貨物或勞務所收取之全部代價，包括營業人在貨物或勞務之價額外收取之一切費用。因此，營業人銷售貨物，因客戶延遲支付貨款所加收之違約金，依前揭規定均屬銷售額範疇，應開立統一發票報繳營業稅。

該局舉例說明，營業人甲公司銷售貨物，因買受人乙公司延遲支付貨款，所加收乙公司之違約金，營業人甲公司應依規定開立統一發票與買受人乙公司。反之，若係買受人乙公司因賣方甲公司延遲交貨，所收取甲公司之賠償款，因乙公司並無銷售貨物或勞務之行為，故乙公司收取之賠償款，非屬營業稅課稅範圍，免開立統一發票。

該局特別提醒，請營業人檢視所取得違約金之性質，如係因銷售行為取得而有漏未開立統一發票者，在未經檢舉或稽徵機關調查前，儘速向所轄稽徵機關自動補報、補繳所漏稅額，以維護自身權益。

提供單位：審查四科 聯絡人：周璧珠科長 聯絡電話：(07)7115104

撰稿人：李素秋 聯絡電話：(07)7256600 分機 7306

更新日期：109-12-18

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局