

稅務新聞 109-1224

- 一、無權狀房屋 土增稅仍可優惠。
- 二、房產交易所得報稅 兩個注意。
- 三、租用臨時場地辦理拍賣會活動應先申請核備並覈實開立統一發票報繳營業稅。
- 四、進項扣抵 依實際支出列報。

一、無權狀房屋 土增稅仍可優惠

2020-12-24 00:42 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

無論是老屋或是違建房屋，雖然房屋本身沒有所有權狀，但如果確實符合家人自住的要件，台中市政府地方稅務局表示，在土地增值稅方面，這些房屋依然有機會享10%優惠稅率。

官員表示，在認定自用住宅基地時，通常以建物所有權狀、使用執照上所載的基地地號為準，但有些土地所有權人無法提供以上資料，譬如過去自行興建的老舊房屋，不論是合法建物或違建，都可能未辦理保存登記，因而沒有建物所有權狀。

針對這類建築，地主若想主張土地為自用住宅基地，可向地政事務所申請建物測量或建築改良物勘查，取得相關文件，其上會記載房屋坐落土地地段號，地主便可據此申請土增稅自住優惠。

若要申請自住優惠，該地就要符合自住用地要件，官員表示，以民間較常用的一生一次優惠來說，相關要件包括首次申請、土地出售前一年內未供營業或出租使用、房屋評定現值要占基地公告現值10%以上、地上建物為地主（包括配偶、直系親屬）所有，並且設有戶籍。

【2020/12/24 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、房產交易所得報稅 兩個注意

2020-12-24 00:42 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導

房屋交易所得稅申報特例

交易標的	申報規定
預售屋紅單 (購屋預約單)	<ul style="list-style-type: none"> ● 非屬房屋交易，不課房地合一稅 ● 交易價差屬於財產交易所得，應於隔年併同申報綜合所得稅申報 ● 可列舉相關成本
違建房屋	<ul style="list-style-type: none"> ● 若交易期間符合房地合一稅課稅標準，應主動申報 ● 申報期限自訂定買賣契約隔日起算，30 天內應完成申報 ● 國稅局可透過房屋稅、契稅資料掌握交易情形

資料來源：採訪整理

程士華 / 製表

針對個人不動產交易所得，有兩種特殊樣態常發生錯誤申報，北區國稅局表示，第一種是近期最受關注的預售屋紅單（購屋預約單）交易，須列入綜合所得稅申報，而非房地合一稅；第二種則是違建房屋交易所得，雖然沒有建照，仍要課徵房地合一稅。

官員表示，比起常見的成屋交易，預售屋在完工之前，買家與建商之間簽訂的契約，其實未來請求不動產優先過戶的「權利」，這類權利的交易轉讓行為，坊間也俗稱為紅單交易。

原始買家透過紅單交易，於轉讓過程賺取到價差，官員表示，這類交易其實沒有實際轉讓房屋或土地，因此相關所得也不算是房地交易所得，不適用房地合一稅相關規定，而是要在隔年併同其他各類所得，辦理綜合所得稅結算申報。

官員表示，雖然政院宣示打炒房政策，不過對國稅局而言，紅單交易所得跟大部分的所得類型一樣，都可以主張相關成本，包括原始取得價格、因移轉而支付的一切費用等，都可以視為這筆交易的成本，收入減除成本後的餘額，才是應申報的交易所得。

除了預售屋交易外，官員表示，坊間還有許多老屋或是違建房屋，因為房屋本身未辦保存登記，也就是沒有所有權狀，因此買賣過程中也沒有過戶程序，賣家可能會因此忽略申報房地合一稅。

官員指出，個人交易 2016 年 1 月 1 日以後取得的房屋、土地，原則上不論盈虧都要申報，申報期限是從產權移轉登記的隔日起算 30 天內；至於無法辦理產權移轉登記的建築，老屋交易可能並非課稅範圍，但近期的違建房屋交易，則要在訂定買賣契約

日的隔日起算 30 天內申報。

官員表示，針對沒有權狀的違建房屋，地方政府還是會掌握房屋稅資料，或是於交易時掌握契稅資料，因此很容易就發現漏未申報的情形，提醒屋主要記得申報，以免因未申報而受罰。

【2020/12/24 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、租用臨時場地辦理拍賣會活動應先申請核備並覈實開立統一發票報繳營業稅

高雄陳先生來電詢問：公司將在稅籍登記所在地以外地區臨時租用場地舉辦特賣會，是否應另行辦理稅籍登記，又統一發票要如何開立？

財政部高雄國稅局表示，依加值型及非加值型營業稅法第 28 條規定營業人於開始營業前應辦妥稅籍登記，並於銷售時依同法第 32 條規定開立統一發票交付消費者；惟為簡政便民，已辦理稅籍登記之營業人，跨越不同稽徵機關轄區舉辦臨時性特賣活動，得向稅籍登記地主管稽徵機關申請核備，如為使用統一發票之營業人應攜帶統一發票，於銷售貨物時開立統一發票交付消費者並申報繳納營業稅，免辦理稅籍登記。

營業人如有不明瞭之處，歡迎至該局網站（網址為 <https://www.ntbk.gov.tw>）查詢相關法令或利用免費服務電話 0800-000-321 洽詢，該局將竭誠提供詳細之諮詢服務。

提供單位：苓雅稽徵所 聯絡人：王美淑主任 聯絡電話：(07)330-2499

撰稿人：許文馨 聯絡電話：(07)330-2058 分機 6322

更新日期：109-12-24

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

四、進項扣抵 依實際支出列報

2020-12-24 00:42 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

企業在內部報帳、銷帳時要注意，如果員工持高額發票銷帳，但雇主實際只補助部分支出，高雄國稅局表示，這筆帳款在申報營業稅時，也要以實際支付金額列報進項，不能以發票全額列報扣抵。

官員表示，依照《加值型及非加值型營業稅法》規定，進項稅額是指營業人購買貨物或勞務時，營業稅額已經內含在售價當中，因此可以申作扣抵銷項稅額，但是要以實際支付金額來計算。

實務上最常看到錯誤列報進項的情形，會發生在差旅費的部分，官員表示，員工出差工作時，常由雇主補助其住宿所需的支出，但由於員工可能會選擇超出預算的住宿地點，因而出現發票金額與雇主實際支出不同的情形。

以實際案例來說明，官員表示，某公司員工出差，取得住宿費發票金額 10,000 元，但依據公司內部相關規定，僅補助員工出差住宿費 6,000 元，公司取得此張發票時，就該按實際支付金額認定進項稅額。

用此例實際支付金額來說明，官員指出，6,000 元的進項稅額為 300 元，可用於申報扣抵當期營業稅銷項稅額，但如果公司誤以取得發票所載稅額（10,000 元）申報扣抵，將會導致扣抵進項稅額高於實際支付稅額，不只會被國稅局補稅，還涉及虛報進項，將會因此被依法裁罰。

官員提醒，本期營業稅申報時，如果有差旅費相關的發票，營業人要特別留意相關規定；如果過去幾期已經有申報錯誤的情形，營業人可以在未經檢舉、調查之前，主動補報並補繳所漏稅款，以免除相關罰鍰。

【2020/12/24 經濟日報】@ <http://udn.com/>