

稅務新聞 110-1001

- 一、營利事業出售不動產所得歸屬年度，應以所有權移轉登記日為準。
- 二、營業人因銷售行為收取賠償款或違約金應開立 統一發票報繳營業稅。

一、營利事業出售不動產所得歸屬年度，應以所有權移轉登記日為準

高雄市小港區某公司會計李小姐來電詢問，該公司於 108 年 1 月與買方簽約出售不動產，不動產之所有權移轉登記為 108 年 12 月 31 日，但因事而於 109 年 1 月 10 日才實際交付，則該筆不動產之銷售收入可否在 109 年認列？

財政部高雄國稅局表示，依營利事業所得稅查核準則第 24 條之 2 規定，營利事業出售不動產，其所得歸屬年度，應以所有權移轉登記日期為準，但所有權未移轉登記予買受人以前，已實際交付者，應以實際交付日期為準。

該局進一步說明，該公司雖因諸多原因（例如尾款於登記後交付），而於 109 年 1 月才實際交付，但因已於 108 年 12 月 31 日辦妥所有權移轉登記，是以依前揭查核準則第 24 條之 2 規定，仍應列於 108 年度之收入，若有錯誤認列於 109 年度，請儘速辦理更正，以免影響自身權益。

提供單位：小港稽徵所 聯絡人：簡有仁主任 聯絡電話：(07)8123746 分機 6000

撰稿人：林姿伶 聯絡電話：(07)8123746 分機 6035

更新日期：110-10-01

分 網： 賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

二、營業人因銷售行為收取賠償款或違約金應開立 統一發票報繳營業稅

財政部中區國稅局表示，營業人銷售貨物或勞務而收取賠償款或違約金，屬加值型及非加值型營業稅(下稱營業稅)課稅範圍，應依規定開立統一發票報繳營業稅。

該局說明，依營業稅法第 1 條及第 16 條規定，在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依規定課徵營業稅；營業人銷售貨物或勞務之銷售額，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價額以外收取的一切費用。如買受人延遲支付貨款加收利息、承租人提前退租沒收押金、或其他因銷售貨物或勞務而收取違約金或賠償款等，均應開立統一發票報繳營業稅。

該局指出，營業人收取賠償款或違約金是否應開立統一發票，常造成混淆。簡單的說，營業人因銷售貨物或勞務所收取違約金或賠償款，應開立統一發票；倘營業人因造成營運損失所收取違約金或賠償款，非銷售行為取得，非屬銷售額，免開立統一發票。

該局進一步舉例說明，A 公司承攬 B 公司基地台工程，因 B 公司另一承包商 C 公司承攬之工程延誤，致 A 公司延遲動工遭受損失，經三方協調，由 C 公司支付賠償款與 A 公司，A 公司因承攬勞務獲致賠償應開立統一發票與 C 公司。反之，B 公司因 A 公司延遲動工而遭受損失，B 公司所收取賠償款，因非 B 公司銷售貨物或勞務的行為，非屬營業稅課稅範圍，則免開立統一發票。

該局強調，並非所有營業人取自交易對象之賠償款或違約金等收入皆為營業稅課稅範圍，請營業人檢視所取得款項性質，因銷售或提供勞務行為取得者，係屬營業稅課稅範圍，如有漏未開立統一發票，在未經檢舉及稽徵機關或財政部指定的調查人員進行調查前，儘速自動補報及補繳所漏稅款與應加計的利息，即可適用稅捐稽徵法第 48 條之 1 免罰規定。

民眾如有任何疑問，可撥打免費服務電話 0800-000321，該局將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：審查四科 蔡克良

電話：(04) 23051111 轉 7533

更新日期：110-10-01

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局