

稅務新聞 110-1015

- 一、列報房地合一成本用推估的，麻煩大了。
- 二、企業證交所得課稅 二個注意。
- 三、買賣未完成簽證股票 列財產交易所得課稅。

一、列報房地合一成本用推估的，麻煩大了

財政部中區國稅局民權稽徵所表示，房地合一稅制按交易時實際成交價格減除原始取得成本、費用及依公告土地現值計算土地增值稅的漲價總數額後，計算交易所得額課徵個人房屋土地交易所得稅；近來發現有納稅義務人以推估成本計算交易所得額，致逃漏房地合一稅，遭補稅及處罰。

該所進一步指出，於查核案件時發現納稅義務人甲君將所有重劃後 4 筆土地地號合併為 1 筆土地地號後，與建設公司合建分售，因甲君取得土地為分次取得，僅部份持分屬房地合一課稅範圍，而甲君於申報時僅檢附最近一次取得土地之買賣契約書，並表示其他較早取得土地之買賣契約書已遺失，並以最新一次之買賣契約書之平均取得價款，推估出售土地之取得成本。再查實價登錄之資訊，與納稅義務人申報之成本一致。

該所發現一般房地交易，同時間於同一地段，買賣價款未必相同，而本案係分次取得，成本一致之可能性微乎其微，雖申報金額與實價登錄一致，仍認有再進一步查核之必要，經函請買賣交易之出賣人及民間公證人提供合約等相關資料，查得納稅義務人甲君取得土地之實際成本與申報數並不一致，查得甲君虛列成本 2,700 多萬餘元，應補徵稅額 536 萬餘元，並處罰鍰 170 萬餘元。

該所提醒納稅義務人，房地合一施行以後，出售房地交易之所得係採主動報繳制，因房地實際成交買賣價格及支付相關費用係納稅義務人可以掌握，故於申報時即負有據實申報之責，建議納稅義務人於取得房地後，應妥善保存買賣契約書及相關成本费用憑證，以免因申報不實而受罰。

納稅義務人如需任何諮詢服務，歡迎撥打免費服務電話 0800-000321，該所將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：民權稽徵所 綜所稅股 洪怡萍

聯絡電話：(04) 23051116 轉 225

更新日期：110-10-15

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局

二、企業證交所得課稅 二個注意

2021-10-15 01:59 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導



股票示意圖。記者杜建重 / 攝影

企業買賣股票並非完全免稅，須注意我國二項稅制設計，台北國稅局指出，首先，證交所得雖原則上免納所得稅，但應計入基本所得額計稅；其次，若是出售長期持有達三年以上的股票，相關所得可享稅務減免。

官員表示，營利事業在出售股票時，根據《所得稅法》第 4-1 條規定，其證券交易所所得雖可免納所得稅，但證交所得仍應計入當年度「基本所得額」當中課稅。

不過為鼓勵企業長期投資，所得基本稅額條例另有規定，在把證交所得納入計算時，若出售持有滿三年以上的股票，相關所得餘額，可以只將半數計入基本所得額，類似減半課稅的概念。

官員表示，就實務上來看，市場上流通的證券多為上市櫃股票，營利事業持有同一檔股票，購入時間、認購股價成本卻可能差很多，在稅務認定上，國稅局會以「先進先出法」來核算成本、適用的租稅優惠，營利事業應完整保留購股憑證供核。

舉例來說，A 公司先是在 2017 年 1 月購入 B 公司 10 萬股、2019 年 7 月又再加碼購買 B 公司 30 萬股，每股認購股價都是 80 元。

官員表示，後來 A 公司於 2020 年 3 月，以 100 元股價出售 15 萬股，國稅局會用先進先出法來推算，其中 10 萬股已持有滿三年以上，可以適用減半課徵條款，算出其適用基本所得額的證券交易所所得為 100 萬元（價差 20 元×10 萬股×1/2）。

但剩下的 5 萬股，推算應是 2019 年購入，持有期間未滿三年，這部分就不適用減半課徵條款，因此照原價算出基本所得額 100 萬元（價差 20 元×10 萬股）。合計下來，A 公司在 2020 年度應計入基本所得額的證券交易所所得，應為 200 萬元。

基本所得額是根據《所得基本稅額條例》規定而產生的稅制，官員表示，為避免過度給予租稅優惠，企業須將依法享有的各類租稅優惠，與營所稅課稅所得額合計後，減除 50 萬元免稅額，依 12% 稅率重新核算「所得基本稅額」；基本稅額會與同年度的營所稅額比較後，再擇高課稅。

企業證交所得課稅規定

規範項目	規定內容及示例
課稅性質	證交所得停徵所得稅，因此不納入營所稅計算，但應計入當年度基本所得額
長期持有優惠	<ul style="list-style-type: none"> ● 持有滿三年以上的有價證券，出售所得僅須以半數計入當年度證交所得 ● 跨年度購入的股票，以「先進先出法」認定持有期間
課稅方式	<ul style="list-style-type: none"> ● 營所稅課稅所得額應併計各項免稅、租稅優惠所得後，減除50萬元免稅額，依12%稅率重新核算「所得基本稅額」 ● 所得基本稅額須與同年度營所稅額比較，擇高課稅

資料來源：採訪整理

程士華 / 製表

【2021/10/15 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、買賣未完成簽證股票 列財產交易所得課稅

2021-10-15 01:59 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

部分未上市櫃公司可能出於疏忽，未完成股票發行程序，北區國稅局表示，此類股權交易雖然仍可成立，但卻無法視為證券交易，須列為財產交易所得，併入所得稅課稅。

官員表示，股份有限公司的股票，須經主管機關，或其核定的發行登記機構簽證後發行，但坊間仍有些個別的小公司，未依《公司法》第 162 條規定，完成法定發行手續，其股票就不是《證券交易稅條例》當中所指涉的「有價證券」。

是否為有價證券，在稅務上的影響就很大，如果是正式依規簽證發行的股票，在買賣時應繳納證券交易稅，私人交易未上市櫃股票，還必須自行向國稅局申報。

未依規定簽證發行的股票賣出後，若出售價格高於出資額，超過部分當然會視為財產交易所得，併入其綜合所得總額申報繳納。

【2021/10/15 經濟日報】@ <http://udn.com/>