

## 稅務新聞 110-0922

- 一、公司以支票付房租 須扣繳。
- 二、夫妻房產持有期 可併計。
- 三、出售房地節稅 可列三成本。
- 四、房地合一稅 2.0～營利事業如何判斷採分開或合併計稅。
- 五、私人借貸利息所得 要繳所得稅。

## 一、公司以支票付房租 須扣繳

2021-09-22 00:42 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

除了現金支付房租之外，公司行號有時也可能會以支票進行給付，高雄國稅局指出，即便企業以支票代替現金給付，仍要留意扣繳的義務不變，給付後須於隔月 10 日向國庫上繳扣繳稅款。

官員表示，先前查核發現轄內一間甲公司，以每月 10 萬元向個人房東承租辦公室，但是在給付時是以支票給付，一時疏忽導致未辦扣繳。

財政部有規定，營利事業若以非即期的支票，給付應扣繳範圍的他人所得，作為扣繳義務人，應於該支票上所載的發票日期，依法扣繳所得稅。

以甲公司為例，官員表示，房東要求甲公司在今年 3 月先行支付 4 月的租金，而甲公司所開出的非即期支票，上面載明的發票日期為今年 5 月 15 日，由於房東是台灣人，因此甲公司應該要在今年 6 月 10 日之前，向國庫繳清扣繳稅款。

依《所得稅法》第 88 條及第 92 條規定，官扣繳義務人向我國稅務居民給付款項時，應於每月 10 日前，將前一個月內所扣稅款，向國庫繳清，並於每年 1 月底前，將上一年內針對各個納稅義務人的扣繳稅款，開立扣繳憑單、彙報給國稅局。

官員指出，在經濟發達的社會，很多金錢往來是以支票進行，營利事業簽約支付租金時，用非即期支票付款，很容易發生疏忽扣繳，因而被國稅局加徵滯納金，特別是在針對房租等應辦扣繳的所得，營利事業若是採用非即期支票來給付，務必留意扣繳稅款的繳付期限，以及後續列單申報的義務，以免疏忽而受罰。

【2021/09/22 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 二、夫妻房產持有期 可併計

2021-09-22 00:42 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

北區國稅局表示，房屋若從配偶名下過戶來的，在房地合一稅制下，配偶雙方的持有期間可以合併計算，這一家子未來在出售房屋時，適用較優惠的稅率。

房地合一稅適用稅率，要依持有時間而定，若短期持有便出售，恐面臨 35%至 45% 重稅。官員表示，不過有項例外情形，在於個人取得配偶贈與的房屋、土地時，若後續再出售，可以將配偶原來持有期間，合併計算，藉此適用較低的稅率。

舉例來說，丈夫在 2018 年 1 月買下一套房地，在 2020 年初過戶給妻子，當妻子在今年 3 月要出售此時，持有時間就不會視為一年，而是併計丈夫持有期間，合計三年多。當年還屬於房地合一稅 1.0 的案件，此案因為持有期間二年以上、未逾十年，因此可適用稅率為 20%。

值得注意的是，由於自住房地可另享房地合一稅減免優惠，官員提醒，在計算自住房地持有期間時，還要把戶籍、不得出租或營業等條件加入。

【2021/09/22 經濟日報】@ <http://udn.com/>

### 三、出售房地節稅 可列三成本

2021-09-22 00:42 經濟日報 / 記者程士華 / 台北報導



房市示意圖。(本報系資料庫)

房地合一稅 2.0 已全面上路，北區國稅局指出，計算賣房所得時，共有三類成本費用可以主張，包括原始取得成本、房屋改良支出，以及移轉過程產生的稅費等；另外，特別在受贈取得的情形，還可額外全額列報土地增值稅，作為必要費用以節稅。

#### 出售房地所得可減除成本費用

原始取得方式	出價取得	受贈、繼承取得
取得成本	原始出價金額	依物價調整的房屋、土地現值
改良支出	房屋的增置、改良或修繕費用	
產權移轉時的稅費	<ul style="list-style-type: none"> <li>●契稅、印花稅，甚至是代書費、公證費、仲介費及規費等</li> <li>●出售時的土增稅，僅能依稅法規定額度低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●契稅、印花稅，甚至是代書費、公證費、仲介費及規費等</li> <li>●受贈時支付的土增稅，可全額列為費用減除</li> </ul>

資料來源：採訪整理

程士華 / 製表

房地出售之前，產權可能是購得或是受贈取得，二者在成本費用的認列上有些差異，首先是原始取得成本的部分，官員表示，對於購買取得的不動產，原始取得成本是指原始出價金額，但如果是繼承或受贈取得的房地，總不能說取得零成本，因此會以過戶時的房地現值，作為取得成本來減除。

官員表示，第二類可主張的成本費用，是在取得房屋後，在使用期間的增置、改良或修繕費，甚至還包括入厝時的搬運費等，如果屋主有妥善保留相關單據，也可在日後賣房時提示節稅。這部分對於購得或是受贈取得的情境下，就比較沒有差異。

第三大重點則是稅費，官員表示，包括取得、改良及移轉的稅費，大多可作為成本費用，像是契稅、印花稅，甚至是代書費、公證費、仲介費及各類規費。

但官員強調，要特別注意的是，根據《房地合一課徵所得稅申報作業要點》規定，在取得房地後的使用期間，繳納的房屋稅、地價稅、管理費、清潔費及金融機構借款利息等，不得列為費用減除。

最後，在土增稅的部分，針對購入或是受贈取得的不動產，則有不一樣的規定，今年財政部有函釋明確放寬，如果是原地主在受贈時有繳納土增稅，可以列為必要費用減除。

財政部官員指出，在贈與取得土地的情形中，才是受贈方要繳，因此就算是新地主取得房地的必要費用，未來要再轉手時，也允許全額列為費用減除；但是對於過去是買賣取得的土地，地主要轉售時，就要另外依稅法規定計算可減除的額度。

【2021/09/22 經濟日報】@ <http://udn.com/>

#### 四、房地合一稅 2.0～營利事業如何判斷採分開或合併計稅。

財政部高雄國稅局表示，營利事業自 110 年 7 月 1 日起交易 105 年 1 月 1 日以後取得之房屋、土地之申報時點，仍然是當年度營利事業所得稅申報期間合併報繳，惟視交易型態採分開計稅或合併計稅 2 種方式填報（詳附表）。

該局說明，若營利事業出售購入之房屋、土地（俗稱二手房地），即須依持有期間按差別稅率課稅，採分開計稅方式；若交易之房屋、土地，係屬營利事業為起造人申請建物所有權第 1 次登記所取得之房屋及其坐落基地，如自地自建、與地主合建、提供自有土地與其他營利事業合建分屋等，因屬所得稅法第 24 條之 5 第 4 項規定興建房屋完成後第 1 次移轉範圍，故採合併計稅方式；若營利事業非為起造人，僅提供土地與其他營利事業合建，則採分開計稅方式。

該局進一步提醒，房地交易如有損失，採合併計稅方式者，得依所得稅法第 39 條規定辦理盈虧互抵；惟採分開計稅方式者，房地交易損失僅能抵減同屬分開計稅之房地交易所得，並按下列順序減除：

步驟 1: 當年度房地交易損失，應先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除。

步驟 2: 未減除餘額部分，得自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除。

步驟 3: 減除後尚有未減除餘額部分，得自交易年度之次年起 10 年內之房地交易所得減除。



附表

房地合一稅2.0~營利事業如何判斷採分開或合併計稅

交易型態	營利事業交易其以起造人申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地。 如：自地自建、與地主合建、提供自有土地與其他營利事業合建分屋等。	營利事業交易非其以起造人申請建物所有權第1次登記所取得之房屋及其坐落基地。 如：僅提供土地與其他營利事業合建。	營利事業出售 二手房屋、土地
稅率	依當年度 營利事業所得稅稅率	20%	依持有期間 按差別稅率課稅
申報方式	<u>合併計稅</u> <u>合併報繳</u>	<u>分開計稅</u> <u>合併報繳</u>	<u>分開計稅</u> <u>合併報繳</u>
交易損失	依所得稅法第39條規定 辦理盈虧互抵。	僅能抵減同屬 <u>分開計稅、合併報繳</u> 之房地交易所得，並按下列順序減除： 1:先自當年度適用相同稅率之房地交易所得中減除。 2:未減除餘額，自當年度適用不同稅率之房地交易所得中減除。 3:尚有未減除餘額，自交易年度之次年起10年內之房地交易所得減除。	

提供單位：審查一科 聯絡人：陳妍伶科長 聯絡電話：(07)7256600 分機 7100

撰稿人：蘇瑋琳 聯絡電話：(07)7256600 分機 7111

更新日期：110-09-23

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

## 五、私人借貸利息所得 要繳所得稅

2021-09-22 00:42 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

私人借款給家人或朋友，也要留意報稅的規定，台北國稅局表示，私人借貸取得的利息收入，在國稅局手上不會留有紀錄，但仍應申報課徵綜合所得稅，否則經查獲將補稅加罰。

一位高先生（化名）在 2018 年間，曾經借給朋友 8,000 萬元事業周轉，看在朋友一場，只約定按年息 3%收取利息，朋友也順利在隔年完整清償本金，並給付利息 240 萬元給高先生。

聽起來是美事一樁，但這筆金流被國稅局掌握到，官員表示，後來發現高先生在申報 2019 年度綜所稅時，沒有將這筆利息所得併入所得總額申報，因此最後不僅對高先生補稅，還額外加罰。

官員表示，個人貸出款項所收取的利息，是明確規定在《所得稅法》第 14 條的「利息所得」，在報綜所稅時，原則上以收付實現來認定收入，因此個人貸出款項後收到的利息，應申報為受領年度的所得。

【2021/09/22 經濟日報】@ <http://udn.com/>