

稅務新聞 110-0923

- 一、央行打炒房三度出手 自然人特定地區第 2 戶無寬限期。
- 二、房地遭法拍免報繳房地合一所得稅？誤會大啦。
- 三、網路宅經濟發威 網購發票開立資訊報您知。

一、央行打炒房三度出手 自然人特定地區第 2 戶無寬限期

2021-09-23 17:36 經濟日報記者潘姿羽台北 23 日電

央行打炒房再出手，今天理監事會後決議調整房市管控措施，考量銀行不動產貸款增幅仍大，調整 3 大措施，新增規範自然人雙北市等特定地區第 2 戶購屋貸款不得有寬限期。

央行表示，為了落實政府「健全房地產市場方案」信用資源有效配置及合理運用，去年 12 月 8 日、今年 3 月 19 日已經兩度修正施行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」。

目前受限貸款成數有下降，但銀行不動產貸款增幅仍大，央行指出，為了避免過多信用資源流向不動產市場，有必要採取預防性措施，進一步控管相關授信風險，因而修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，自 9 月 24 日起實施。

央行表示，主要修正重點如下：

一、新增規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款不得有寬限期：特定地區包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

二、調降購地貸款最高成數為 6 成。

三、調降工業區閒置土地抵押貸款最高成數為 5 成，並明定工業區閒置土地抵押貸款規範措施除外條款之「一定期間」為 1 年。

未來央行將密切關注房地產市場發展及金融機構不動產授信風險控管情形，並檢視規範措施執行成效，適時滾動檢討調整管制措施，以健全銀行業務，並促進金融穩定。

【2021/09/23 經濟日報】@ <http://udn.com/>

二、房地遭法拍免報繳房地合一所得稅？誤會大啦

方先生來電詢問，因無力清償債務，致房地遭法院強制執行拍賣，拍得款項全數用來清償債務，沒有收到半毛錢，認為沒有所得，為何會收到房地合一稅的補稅單，還被處以罰鍰呢？

財政部高雄國稅局表示，個人自 105 年 1 月 1 日起交易適用房地合一所得稅之房地，不論自願或非自願，也不論有無所得或虧損，都要在房地所有權移轉登記日之次日起算 30 日內，向戶籍所在地國稅局辦理申報；有應納稅額者，需依持有期間長短適用不同稅率，自行繳納房地合一所得稅，於申報時一併檢附繳納收據。而強制執行拍賣也是房地買賣交易的一種型態，所以仍必須依法申報納稅，只不過申報期限係以「拍定人領得房地權利移轉證書日」之次日起算，且此種情形係屬財政部公告非自願性因素交易類型，若持有房地期間未滿 5 年者，可按較低稅率 20%課稅。

該局舉例，方先生於 108 年 9 月 16 日以 120 萬元取得 A 房地，因無力償還多筆個人債務，A 房地遭債權人向法院聲請拍賣，拍定金額為 180 萬元，拍定人並於 110 年 7 月 1 日取得不動產權利移轉證書，方先生則應自 110 年 7 月 2 日起算 30 日內，即 110 年 7 月 31 日前完成申報；又雖然其持有期間在 2 年內，依法原應適用稅率 45%，因屬非自願性因素交易，可按較低稅率 20%計算稅額。但方先生誤以為免申報，經該局依查得資料核定所得額 51 萬元，除補徵稅額外，還遭處罰鍰 4 萬餘元。

該局表示，近來因受 COVID-19 疫情影響，不少民眾資金周轉困難，法拍數量有增加趨勢，故在此特別提醒，房地合一所得稅應納稅額即便是 0 元，未申報仍會受罰，請民眾特別注意，以維護自身權益喔！

提供單位：苓雅稽徵所 聯絡人：陳嘉良主任 聯絡電話：(07)3302058 分機 6200

撰稿人：洪健文 聯絡電話：(07)3302058 分機 6287

更新日期：110-09-23

分 網： 賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

三、網路宅經濟發威 網購發票開立資訊報您知

財政部中區國稅局員林稽徵所表示，受到新冠肺炎疫情影響，宅經濟盛行及網購商機多元化，營業人透過網路銷售商品，結帳時如有加收運費，應將運費一併列入銷售額計算營業稅額，開立統一發票並報繳營業稅。

該所舉例說明，轄內甲公司經營網路銷售商品，並經核定為開立統一發票之營業人，A君於甲公司網站購物，購買金額680元，外加運費60元，惟甲公司隨貨所檢附之統一發票未含運費，向該所提出檢舉；經查核發現，甲公司於網路銷售貨物除免運外，均漏開運費金額，涉有短開統一發票之情事，應補稅處罰。

該所特別提醒，很多消費者因網路購物具備便利、迅速及宅配到家等優點，網路銷售蓬勃發展，營業人也要記得誠實開立統一發票，若有收取運費卻漏未開立統一發票之情形，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，即可免受處罰。

如尚有其他疑問，可利用免費服務電話0800-000321，依語音指示轉員林稽徵所分機302洽詢，該所將竭誠為您服務。

新聞稿聯絡人：員林稽徵所銷售稅股 謝麗琪

聯絡電話：(04)8332100 轉分機302

更新日期：110-09-23

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局