

稅務新聞 111-0211

- 一、公司欠稅 股東恐限制出境。
- 二、預售屋延 2 年 建商只允退款或等候。
- 三、財政部已訂定 110 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定。
- 四、營利事業適用盈虧互抵，虧損年度之投資收益應先抵減虧損。
- 五、營業人承租員工宿舍支付租金之進項稅額可以扣抵銷項稅額。

一、公司欠稅 股東恐限制出境

2022-02-11 00:16 經濟日報 / 記者程士華／台北報導

若公司經營不善欠稅，不只是負責人會被追究，南區國稅局表示，即便是參與營運程度較低的公司股東或董事，也可能在公司經營不善倒閉、滯欠稅捐時，連帶被列為限制出境對象。

官員表示，根據《稅捐稽徵法》第 24 條規定，營利事業欠繳稅額達 200 萬元以上，被國稅局依《限制欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範》判定有必要時，可能會限制其負責人出境。

對於已經倒閉解散、或已經廢止登記的公司，官員表示，負責人可能會負責後續清算作業，此時稅法的限制出境對象，則會轉為清算人。

官員指出，然而在負責人不明，股東會又沒有選任清算人的情況下，依《公司法》規定，有限公司的全體股東、股份有限公司的全體董事，都會成為法定清算人，因此在此類情境中，全體股東或董事，都有可能被限制出境。

納稅義務人一旦被限制出境後，便須繳清全部欠稅及罰鍰，或提供全額擔保，才能解除出境限制。

【2022/02/11 經濟日報】@ <http://udn.com>

二、預售屋延 2 年 建商只允退款或等候

2022-02-11 01:03:29 聯合報 記者王昭月／高雄報導

受缺工、缺料影響，建案工期普遍拉長，高雄一家上市建商無法如期交屋，去年 8 月預告將延 2 年交屋，多位買家不滿建商作風強勢，向消保官投訴，建商昨聲明指也是疫情受害者，盼消費者體諒。台灣消費者保護協會認為，建商不應把風險及損失轉嫁消費者，吃人夠夠，籲政府「硬」起來管管。

高雄爆發預售屋買賣爭議，謝姓夫妻 2018 年向某建商預購 1 戶，預計今年元月交屋，但建商去年 8 月通知需延 2 年，且只給「無息退還已繳價款」及「無條件等候 2 年交屋」二選項，5 次協商未果，請求消保會協助。謝強調，疫情前建案進度即落後，缺工缺料不是理由，希望建商退回價款，也依約支付延遲利息及違約金，「這房子我不要了，住進來也不安心」。

消保會指出，全台陸續出現延遲交屋案例，台中一建案延期 7 個月，提告後，建商平均一戶賠一、兩百萬，新北一建案延期 6 個月，提告後，平均一戶賠兩百多萬，高雄這起建案延期 2 年。

台灣消費者保護協會監事長陳建富說，建商態度強硬，吃人夠夠，內政部應出面管制。執行長徐邦瀚說，任何行業定型化契約，應依中央銀行訂立的利率退還價金才符合誠信互惠原則，律師許淑清說，建商不應將缺工缺料風險歸責買方。

高市主任消保官殷茂乾說，據預售屋買賣定型化契約，賣方未能如期交屋，每延 1 天應依已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息，若調解不成，20 人可提團訟。

【2022/02/11 經濟日報】@ <http://udn.com>

三、 財政部已訂定 110 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

財政部中區國稅局彰化分局表示，財政部已訂定發布「110 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，因 105 年起實施房地合一課徵所得稅新制，個人交易之房地如屬新制課稅範圍，應依所得稅法第 14 條之 4 規定計算房地交易所得課稅；如非屬新制課稅範圍，則應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定適用舊制之財產交易所得申報課稅。

該分局說明，個人出售適用舊制之房屋，如未申報財產交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關得依財政部頒訂標準核定所得額課稅，為利徵納雙方遵循，財政部發布「110 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」如下：

一、稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，符合下列情形之一者，應以歸屬房屋之收入按 17% 計算其出售房屋之所得額：

(一) 臺北市，房地總成交金額新臺幣(下同)7 千萬元以上。

(二) 新北市，房地總成交金額 6 千萬元以上。

(三) 臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額 4 千萬元以上。

二、除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例(詳見附圖)計算其所得額者，該比例由各地區國稅局實地調查並按區域適度分級訂定，110 年度考量部分地區新建案交易熱絡帶動當地整體房市價量上揚或因所得額標準已多年未調整而與實際交易情形有相當差距等因素，分別調增該等地區之所得額標準 1% 至 3%，以反映地區差異及市場行情。

該分局進一步說明，個人 110 年度出售適用舊制課稅之房屋，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 7 類規定，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本及相關費用後之餘額為所得額列報，如無法查得原始取得成本，始有上開標準之適用。為落實租稅公平及居住正義，各地區國稅局已加強查核個人出售不動產之財產交易所得，自 109 年 12 月起迄今，該分局已查獲 56 件，補徵稅額 400 萬餘元，請民眾以實際成交價格按上開規定計算及申報。

民眾如有任何問題，可利用免費服務電話 0800-000321 洽詢，該分局將竭誠為您服務。

附圖：「110 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

一百一十年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下(出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定)：

- 一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。
- 二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

(一)稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十七計算其出售房屋之所得額：

- 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
- 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
- 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

(二)除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1、直轄市部分：

(1)臺北市：

- ①臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十八計算。
- ②其他：依房屋評定現值之百分之四十三計算。

(2) 新北市：

- ①板橋區、新莊區及三重區：依房屋評定現值之百分之三十八計算。
- ②永和區及中和區：依房屋評定現值之百分之三十七計算。
- ③新店區、蘆洲區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十六計算。
- ④土城區及樹林區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。
- ⑤汐止區及泰山區：依房屋評定現值之百分之三十四計算。
- ⑥五股區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ⑦淡水區及三峽區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
- ⑧深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑨鶯歌區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
- ⑩金山區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑪瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

(3) 桃園市：

- ①桃園區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
- ②中壢區、蘆竹區及八德區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
- ③龜山區及大園區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
- ④平鎮區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

⑤楊梅區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

⑥新屋區及觀音區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

⑦復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4)臺中市：

①西屯區：依房屋評定現值之百分之二十九計算。

②南屯區：依房屋評定現值之百分之二十七計算。

③北屯區及東區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

④南區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

⑤西區及中區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

⑥北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

⑦豐原區、太平區及大里區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

⑧烏日區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

⑨潭子區、后里區及霧峰區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

⑩大雅區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

⑪梧棲區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

⑫神岡區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十三計算。

⑬沙鹿區及清水區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

⑭龍井區及大甲區：依房屋評定現值之百分之十一計算。

⑮東勢區及石岡區：依房屋評定現值之百分之九計算。

⑯新社區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(5)臺南市：

- ①東區及安平區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
 - ②北區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
 - ③安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
 - ④南區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
 - ⑤永康區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
 - ⑥新市區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
 - ⑦善化區、仁德區及歸仁區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
 - ⑧新營區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
 - ⑨安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
 - ⑩佳里區、麻豆區、下營區及新化區：依房屋評定現值之百分之十計算。
 - ⑪鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、六甲區、官田區、學甲區、西港區、七股區、將軍區及山上區：依房屋評定現值之百分之九計算。
 - ⑫東山區、大內區、北門區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。
- (6)高雄市：
- ①鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十八計算。
 - ②苓雅區、左營區及新興區：依房屋評定現值之百分之二十五計算。
 - ③前金區及前鎮區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
 - ④小港區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
 - ⑤楠梓區及鹽埕區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。

- ⑥鳳山區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。
- ⑦旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ⑧烏松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
- ⑨岡山區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
- ⑩橋頭區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ⑪大社區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
- ⑫大寮區、大樹區及燕巢區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
- ⑬林園區、阿蓮區、梓官區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之十計算。
- ⑭美濃區、茄苳區、湖內區及旗山區：依房屋評定現值之百分之九計算。
- ⑮田寮區、永安區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2、其他縣（市）部分：

(1)市（即原省轄市）：

- ①新竹市：依房屋評定現值之百分之二十計算。
- ②基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十六計算。

(2)縣轄市：

- ①新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
- ②宜蘭縣宜蘭市及花蓮縣花蓮市：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- ③彰化縣彰化市、臺東縣臺東市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十三計算。

- ④南投縣南投市、雲林縣斗六市、嘉義縣太保市及朴子市：依房屋評定現值之百分之十二計算。
 - ⑤苗栗縣頭份市、彰化縣員林市及澎湖縣馬公市：依房屋評定現值之百分之十一計算。
 - ⑥苗栗縣苗栗市：依房屋評定現值之百分之十計算。
- (3)鄉鎮：
- ①金門縣金城鎮、金寧鄉及金湖鎮：依房屋評定現值之百分之十三計算。
 - ②宜蘭縣礁溪鄉、羅東鎮及金門縣其他鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。
 - ③苗栗縣竹南鎮、彰化縣鹿港鎮、和美鎮、南投縣草屯鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、長治鄉、宜蘭縣頭城鎮、五結鄉、三星鄉及花蓮縣吉安鄉：依房屋評定現值之百分之十一計算。
 - ④新竹縣新埔鎮、湖口鄉、新豐鄉、竹東鎮、苗栗縣苑裡鎮、彰化縣大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、花壇鄉、埔鹽鄉、雲林縣虎尾鎮、西螺鎮、屏東縣九如鄉、萬丹鄉及花蓮縣新城鄉：依房屋評定現值之百分之十計算。
 - ⑤新竹縣關西鎮、芎林鄉、寶山鄉、苗栗縣通霄鎮、大湖鄉、公館鄉、後龍鎮、彰化縣田中鎮、二水鄉、伸港鄉、福興鄉、北斗鎮、二林鎮、溪州鄉、田尾鄉、埤頭鄉、竹塘鄉、芳苑鄉、南投縣名間鄉、埔里鎮、竹山鎮、集集鎮、鹿谷鄉、雲林縣北港鎮、麥寮鄉、二崙鄉、崙背鄉、大埤鄉、元長鄉、嘉義縣大林鎮、民雄鄉、新港鄉、水上鄉、中埔鄉、竹崎鄉、梅山鄉、屏東縣琉球鄉、恆春鎮、內埔鄉、里港鄉、新園鄉、枋寮鄉、竹田鄉、車城鄉、佳冬鄉、崁頂鄉、高樹鄉、萬巒鄉、麟洛鄉、鹽埔鄉、宜蘭縣

壯圍鄉、員山鄉、冬山鄉、蘇澳鎮、花蓮縣壽豐鄉、鳳林鎮、玉里鎮及臺東縣成功鎮、卑南鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。

⑥其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

（提供單位：綜所稅課謝先生，電話：04-7274325 轉 203）

發布日期：111-02-11 更新日期：111-02-11

分 網： 賦稅

發布單位：財政部中區國稅局

四、營利事業適用盈虧互抵，虧損年度之投資收益應先抵減虧損

財政部南區國稅局表示，公司或有限合夥組織的營利事業，會計帳冊簿據完備，虧損及申報扣除年度均使用藍色申報書或經會計師查核簽證，並如期申報者，可將經稽徵機關核定前 10 年內各期虧損，自本年純益額中扣除後，再行計算應課稅的所得額。但虧損年度如有不計入所得額課稅之投資收益者，應先抵減虧損後以餘額計算。

該局說明，公司或有限合夥組織的營利事業在適用所得稅法第 39 條第 1 項但書規定，本期純益額扣除經稽徵機關核定前 10 年內各期虧損，應將各該期依同法第 42 條規定不計入所得額之投資收益，先行抵減各該期之核定虧損後，再以虧損之餘額，自本年度純益額中扣除。

該局舉例，甲公司 108 年度經國稅局核定虧損 300 萬元，因 108 年度有投資國內公司獲配不計入所得額課稅之投資收益 100 萬元，甲公司 109 年度全年所得額 800 萬元，於計算虧損扣除額時，應將投資收益 100 萬元自核定虧損 300 萬元中抵減後，申報 108 年度虧損扣除額為 200 萬元(即 300 萬元-100 萬元)，扣除後 109 年度課稅所得額為 600 萬元(即 800 萬元-200 萬元)。

南區國稅局提醒，營利事業適用盈虧互抵規定，申報扣除前 10 年核定之虧損時，除應注意符合所得稅法規定適用的要件外，更應注意將虧損年度不計入所得額之投資收益，先行抵減核定虧損後，再以虧損之餘額扣除純益額，才是正確申報方式，以免遭補稅並加計利息。

新聞稿聯絡人：審查一科 鄭審核員 06-2298018

更新日期：111-02-11

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

五、營業人承租員工宿舍支付租金之進項稅額可以扣抵銷項稅額

財政部高雄國稅局說明，加值型及非加值型營業稅法第 19 條第 1 項第 2 款及第 4 款規定，營業人購進非供本業及附屬業務使用之貨物或勞務及酬勞員工個人之貨物或勞務，其進項稅額不得扣抵銷項稅額。另財政部 75 年 8 月 4 日台財稅第 7559760 號函（以下簡稱 75 年 8 月 4 日函）規定，供員工住宿支出之租金、水電及瓦斯費，其進項稅額不得扣抵。

該局表示，衡酌營業人承租宿舍供員工住宿，多係因業務考量（例如供原居住外縣市、國外或調職之員工住宿或為集中管理外籍員工），且承租員工宿舍供員工住宿，有助於提升企業形象或透過集中管理以提高營運效率，間接提升生產量或銷售額，財政部在 110 年 9 月 9 日發布台財稅字第 11004590840 號令核釋，該承租供總、分支機構員工使用之員工宿舍，符合「未限制供一定層級以上員工使用且非屬酬勞員工性質」（例如未以員工擔任之職位或頭銜限制其使用宿舍權利且不具酬勞性質）及「為集中或統一管理員工目的」（例如由營業人統籌管理宿舍使用規範）等 2 項要件者，認屬供本業或附屬業務使用，營業人支付租金之進項稅額准予扣抵銷項稅額；至後續發生水電及瓦斯費等支付之進項稅額，考量該等費用係依入住員工使用情形產生多寡差異，具有個別報償性，且與營業人本業或附屬業務無直接關聯，依 75 年 8 月 4 日函規定，不得扣抵銷項稅額。

該局將營業人承租員工宿舍供員工住宿支出之租金水電瓦斯費其進項稅額申報扣抵之適用規定製作一覽表如附圖。

提供單位：審查四科 聯絡人：黃翠瑩科長 聯絡電話：(07) 7256600 分機 7300

撰稿人：王秋雲 聯絡電話：(07)7256600 分機 7305

更新日期：111-02-11

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局