

稅務新聞 111-0225

- 一、重購自用住宅用地申請退還土地增值稅者，自新購地登記日起列管5年。
- 二、核准分期繳納之欠稅執行案件，仍須繳清全部欠稅才能塗銷財產禁止處分。
- 三、出售向他人購買之房地，應以實際支付價金為取得成本。
- 四、繼承房地及貸款，因無力清償而出售時，如何申報房地交易所得稅。
- 五、屋頂棚架是否併課房屋稅。
- 六、房屋交換雙方應申報契稅。
- 七、小貨車加裝座椅，務必先向監理機關辦理變更手續。
- 八、穩物價，進口黃豆、小麥、玉米營業稅全額免徵。

一、重購自用住宅用地申請退還土地增值稅者，自新購地登記日起列管 5 年

(臺中訊) 民眾因重購自用住宅用地退還土地增值稅時，其新購之土地應列管 5 年，列管期間內必須供自用住宅用地使用，才不會被追繳原退還土地增值稅稅款。

臺中市政府地方稅務局說明，民眾申請自用住宅重購退稅後，於新購地登記日期後 5 年內，即使將重購土地出租給弱勢或作社會住宅使用，因亦屬出租行為，與自用住宅用地規定不符，仍將被追繳原已退還的土地增值稅。

稅務局特別提醒民眾，經核准退還土地增值稅後，稅務局每年都會針對新購土地定期辦理清查，持續列管 5 年，清查項目包括土地有無再移轉(含夫妻贈與)、有無出租或營業、以及戶籍是否遷出等不符自用住宅用地使用情形，列管期間請民眾特別留意。

如果民眾仍然有其他疑問，可利用 0800-000321 免費電話或 04-22585000 按 1 接全智慧客服中心，將有專人提供服務。

更新日期：111-02-25

分 網：賦稅

發布單位：財政部台中市政府大智分局

二、核准分期繳納之欠稅執行案件，仍須繳清全部欠稅才能塗銷財產禁止處分

(臺中訊)臺中市政府地方稅務局表示，近來有民眾來電詢問已向行政執行分署辦理分期繳納之欠稅執行案件，為何還不能塗銷財產禁止處分？

該局進一步說明，為防止欠稅人藉由財產移轉而規避稅捐繳納，稅捐稽徵機關得就欠稅人相當於應繳稅捐數額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利登記，俟欠稅人繳清全部欠稅或提供相當擔保後，再塗銷該財產之禁止處分。

該局特別提醒民眾，欠稅執行案件雖已向行政執行分署辦妥分期繳納，惟在未繳清前，仍有欠稅事實，稅捐稽徵機關無法據以塗銷欠稅人財產之禁止異動。如仍有疑問，歡迎撥打該局 0800-000321 免費服務電話或 04-22585000 按 1 接電話客服中心，將有專人提供服務。

更新日期：111-02-25

分 網： 賦稅

發布單位：財政部台中市政府大屯分局

三、 出售向他人購買之房地，應以實際支付價金為取得成本

財政部南區國稅局屏東分局表示，個人出售屬房地合一課稅範圍的房屋、土地，不論有無應納稅額，應於完成所有權移轉登記的次日起算 30 日內填具申報書，並檢附契約書影本及其他有關文件辦理申報。出售之房地如係向建設公司購買取得，且於簽訂買賣契約後有協商折價或銷貨折讓者，縱使未重新簽約或變更時價登錄資料，仍應以實際支付價金，即契約買賣總價款減除折價或銷貨折讓後之餘額為房地取得成本。

該分局說明，近來查核個人房地合一稅，發現部分申報案之房屋、土地係向建設公司購買取得，納稅義務人申報取得成本與買賣契約及實價登錄資料相符，但與建設公司開立發票金額不符，經瞭解，係買賣雙方簽約後再協議折價，而建設公司依折價後金額開立銷貨發票，但納稅義務人卻以原契約金額申報取得成本，造成虛報成本致短報課稅所得，除補稅外，因經調查核定短報應課稅之所得額在 30 萬元以上且其所漏稅額在 4 萬 5 千元以上者，另依所得稅法第 108 條之 2 第 1 項規定裁處罰鍰。

該分局舉例說明，甲君 110 年申報房地合一所得稅，列報房地成交價額 1,850 萬元、原始取得成本為 1,988 萬元，房地損失 108 萬元，已檢附不動產買賣契約書供核；嗣該分局查得該交易有協議追減價款 420 萬元，建設公司依減價金額開立 1,568 萬元之銷貨發票，爰核定補徵稅款並依規定移罰。

該分局提醒納稅義務人注意，買入房地如簽訂合約後有減價約定，應以實際支付價金為取得成本，並籲請已辦理房地合一所得稅申報之納稅義務人，重新檢視，如有誤以買賣合約之契約總價申報成本者，應於稽徵機關進行調查前儘速辦理更正並補繳短繳稅款，可免遭處罰鍰。如有稅務疑義，可直接向就近之國稅局洽詢，或於上班期間撥打免費服務電話 0800-000321，將有專人為您詳細解說。

新聞稿聯絡人：綜所稅課吳課長
聯絡電話：08-7311166 轉 200

更新日期：111-02-25

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局

四、繼承房地及貸款，因無力清償而出售時，如何申報房地交易所得稅？

高雄李小姐來電詢問，108年10月繼承其父106年購入房地，嗣因無力償還其父所遺房地貸款，並於110年9月出售該房地償還銀行貸款，房地合一交易所得稅如何申報？

財政部高雄國稅局表示，個人繼承取得房屋、土地時，併同繼承被繼承人所遺以該房屋、土地為擔保向金融機構抵押貸款之未償債務，如該債務餘額超過繼承時房屋評定現值及公告土地現值，且確由該繼承人實際負擔償還，核屬因繼承取得該房屋、土地所生之額外負擔，該額外負擔得於出售房屋及土地交易所得中減除。又因該未償債務係由繼承而來，如於繼承後5年內因無足夠資力償還該未償債務之本金及利息，致出售該房屋、土地者，符合所得稅法第14條之4第3項第1款第5目所稱因調職、非自願離職或其他非自願性因素，適用20%稅率。

該局舉例說明，李君108年繼承其父106年購入房地(繼承時房地現值合計300萬元)，併同繼承其父所遺該房地貸款餘額600萬元，李君110年以1,000萬元出售該房地時(假設:必要費用為30萬元;108年至110年物價指數未調整;土地漲價總數額100萬元)，李君適用房地合一稅新制，房地之課稅所得計算如下:

(A)房地交易所得=售價1,000萬元-繼承時房地現值300萬元-30萬元=670萬元;

(B)繼承取得房地之額外負擔=實際負擔貸款餘額600萬元-繼承時房地現值300萬元=300萬元，

(C)應課稅所得額=(A)房地交易所得670萬元-(B)額外負擔300萬元-土地漲價總數額100萬元=270萬元，

應納稅額=應課稅所得×適用稅率=270萬元×20%=54萬元

該局提醒納稅義務人，個人繼承房地後，為擔保自己之債務，才以該房地向金融機構設定抵押之貸款，不適用上述房地交易所得額外負擔減除規定。民眾如仍有不明瞭之處，歡迎撥打該局免付費電話：0800-000-321或向所轄分局、稽徵所洽詢。

提供單位：新興稽徵所 聯絡人：簡有仁主任 聯絡電話：(07)2367261 分機 6400

撰稿人：許美惠 聯絡電話：(07)2367261 分機 6453

更新日期：111-02-25

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局

五、屋頂棚架是否併課房屋稅？

(臺中訊) 臺中市政府地方稅務局表示：屋頂搭建具有頂蓋、樑柱或牆壁的棚架，屬增加房屋使用價值的建築物，應併同房屋核課房屋稅。

地方稅務局進一步說明，如果未設有窗戶、牆壁的屋頂棚架，除供遮陽防雨外，所能增加房屋的使用價值非常有限，為減輕納稅人之負擔，此類簡陋的棚架，則免予課徵房屋稅，但如果屋頂棚架設有門窗、牆壁或供遮陽防雨以外之用途，則仍應課徵房屋稅。

地方稅務局提醒，納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。

臺中市政府地方稅務局關心您，如有任何問題，可利用該局免費服務電話：0800-000321 或 04-22585000 按 1 接電話客服中心，將有專人提供服務。

更新日期：111-02-25

分 網： 賦稅

發布單位：財政部台中市政府大屯分局

六、 房屋交換雙方應申報契稅

彰化縣地方稅務局表示，依契稅條例第 6 條規定，房屋交換應課交換契稅，由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率課徵。

該局進一步說明，兩棟房屋互相交換，如等值交換，雙方按契價的 2% 課徵交換契稅，如不等值交換，除等值部分課徵 2% 契稅外，差價部分視有無給付價款以買賣或贈與契稅稅率 6% 核課。民眾如有疑問，請撥該局免費服務專線 0800-476969 洽詢。

更新日期：111-02-25

分 網： 賦稅

發布單位：財政部彰化縣稅務局

七、小貨車加裝座椅，務必先向監理機關辦理變更手續！

（臺中訊）近來發現有貨車車主加裝座椅，沒有向監理機關辦理變更手續，行駛道路遭警方查獲，除補稅外還會加處小客車全年應納稅額 2 倍的罰鍰。

稅務局表示，貨車的使用牌照稅稅額比小客車低，貨車只要加裝座椅，不論該座椅是否有載人，都應該從變更當天改按小客車的稅額課徵使用牌照稅，因此加裝座椅後務必先向監理機關辦理變更手續，才能使用公共道路。

稅務局進一步說明，如果貨車加裝座椅沒有依規定辦理變更手續，一旦遭警方查獲，將視為移用牌照，除補徵差額稅款外還會被處罰小客車全年應納稅額 2 倍之罰鍰，但最高不超過新臺幣 15 萬元。

民眾如仍有疑義，可利用 0800-000321 免費服務電話或 04-22585000 轉 1 接全智慧客服中心，將有專人為您服務。

更新日期：111-02-25

分 網： 賦稅

發布單位：財政部台中市政府大智分局

八、 穩物價，進口黃豆、小麥、玉米營業稅全額免徵

為穩定物價，行政院公告自 111 年 2 月 7 日起至 4 月 30 日止，機動調減進口黃豆、小麥、玉米 3 項貨物應徵之營業稅 100%！財政部高雄國稅局呼籲業者，將降稅利益實質反應在售價上，共同為穩定民生物價努力。

該局表示，近年受疫情及相關供應鏈瓶頸(例如塞港、缺櫃、運費上漲)影響，進口黃豆、小麥、玉米價格持續上漲，連帶影響國內畜產業者之飼料成本負擔，此外，黃豆是製作食用油的主要原料，小麥則是製作麵粉、麵條及麵包等烘焙食品之主要原料，在在皆與民生息息相關。

該局進一步說明，進口黃豆、小麥、玉米等原物料價格上漲，將影響食材成本增加，進而反應在對最終消費者的售價上。為紓解輸入性通膨，緩和飼料、食品製造商及外食業者成本壓力，行政院 111 年 2 月 7 日公告，進口黃豆、小麥、玉米 3 項貨物營業稅全額免徵，實施期間自 111 年 2 月 7 日起至 4 月 30 日止，希望政府透過降稅政策減輕業者成本，業者可以反應降稅利益給消費者，讓物價平穩下來，共創雙贏。

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：趙美伶 聯絡電話：(07)7256600 分機 7316

更新日期：111-02-25

分 網：賦稅

發布單位：財政部高雄國稅局