

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

建設業租稅法令介紹及規劃

主講人：眾嘉聯合會計師事務所

張晉誠 會計師

電話：(07)558-8108#11

中華民國 一 一 三 年 四 月 十 日

目 錄

壹、房屋稅條例之修正

貳、建設公司房地合一稅2.0推計課稅原則

參、符合一定條件股份或出資額交易

肆、房地比之計算

壹、房屋稅條例之修正(即囤房稅2.0)

一、非自住之住家用房屋稅率按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數計算。

二、房屋稅條例第5條第1項第1款(住家用房屋)第1目

用途	供自住(1.2%)	公益出租人出租使用(1.2%)
稅率	1.2%	1.2%
戶數限制	本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內	無
例外	本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶，供自住且房屋現值在一定金額以下者，稅率1%。(直轄市、新竹縣(市)取第1%戶、其他縣市取第0.3%戶)	—

三、房屋稅條例第5條第1項第1款(住家用房屋)第2目

用途	出租申報租賃所得達當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋(1.5%~2.4%)	
稅率	4戶以下	1.5%
	5~6戶	2.0%
	7戶以上	2.4%

四、房屋稅條例第5條第1項第1款(住家用房屋)第3目及第4目

(一)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋

用途	起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋起課房屋稅二年內(2%~3.6%)，二年以上(2%~4.8%)	
稅率	1年以內	2.0%
	超過1年，2年以內	2.4%
	超過2年，4年以內	3.6%
	超過4年，5年以內	4.2%
	超過5年	4.8%

(二)其他住家用房屋(2%~4.8%)

縣市	稅率	
直轄市	2戶以內	3.2%
	3~4戶	3.8%
	5~6戶	4.2%
	7戶以上	4.8%
非直轄市	1戶	2.6%
	2~4戶	3.2%
	5~6戶	3.8%
	7戶以上	4.8%

五、房屋稅條例第5條第1項第2款(非住家用房屋)

(一)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所3%~5%。

(二)供人民團體等非營業使用1.5%~2.5%。

- 六、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率課徵。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。
- 七、供自住使用之住家用房屋，房屋所有人本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業情形，另須符合供自住及公益出租人出租使用之要件及認定標準(即須實際居住使用、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內)。

貳、建設公司房地合一稅2.0推計課稅原則

一、法令說明

(一)所得稅法第80條第1至3項

稽徵機關接到結算申報書後，應派員調查，核定其所得額及應納稅額。前項調查得視當地納稅義務人之多寡採分業抽樣調查方法，核定各該業所得額之標準(不動產投資開發業8%)。納稅義務人申報之所得額如在前項標準以上，即以其原申報額為準。但如經稽徵機關發現申報異常或涉有匿報、短報或漏報所得額之情事，或申報之所得額不及前項規定標準者，得再個別調查核定之。

課稅所得=(營業收入淨額 X 所得額標準)+非營業收益—
非營業損失

(二)擴大書面審核實施要點

凡全年度營業收入淨額及非營業收入合計在3,000萬元以下之營利事業，其年度結算申報，書表齊全，自行依法調整之純益率在下列標準以上並於申報期限截止前清應納稅款者，應就其申報案件予以書面審核。

(不動產投資開發業全年度營業收入淨額及非營業收入合計在1千萬元以下，才可適用此實施要點，不動產投資開發業純益率7%)

課稅所得=(營業收入淨額+非營業收益) X 純益率

(三)所得稅法第83條第1項

稽徵機關進行調查或復查時，納稅義務人應提示有關各種證明所得額之帳簿、文據；其未提示者，稽徵機關得依查得之資料或同業利潤標準(不動產投資開發業10%)，核定其所得額。

(四)110年4月28日修正之所得稅法第24條之5第5項

稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房屋、土地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定；成本或費用無查得資料者，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本，其費用按成交價額3%計算，並以30萬元為限。

(五)財政部賦稅署111年8月17日臺稅所得字第11104571970號函說明四

營利事業旨揭興建房屋完成後第一次移轉，倘未於稽徵機關調查或復查時提示有關帳簿、文據，應依本法第24條之5第5項規定辦理，依查得實際交易價格核定收入，並應考量不動產興建之營業活動，必有投入相關原物料、人工、建造費用及向地主購買或交換取得土地之事實，優先以查得資料(例如向前追查地主售地或合建分屋之契約、購料或承包商等交易相對人之契約之及收付價款資料)核實認定

相關成本、費用；倘經調查後仍無法查得成本、費用資料，得依同條項後段規定核定房地交易之成本、費用。

二、實務

查帳 VS 協談 VS 書審

南區國稅局對於未取得合法憑證之支出特殊認定

參、符合一定條件股份或出資額交易

一、舊制及房地合一稅2.0之判斷

標的	舊制	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0
符合一定條件股份或出資額(註)	110.6.30前出售	—	110.7.1以後出售

註：個人及營利事業交易其直接或間接持有股份或出資額過半數之國內外營利事業之股份或出資額，該營利事業股權或出資額之價值50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成者，該交易視同房屋、土地交易。但交易之股份屬上市、上櫃及興櫃公司之股票者，不適用之。(所4條之4第3項)

- 二、個人(或營利事業)持有股份或出資額包括個人(或營利事業)直接持有及關係人(包括關係企業及關係企業以外之關係人)持有。
- 三、過半數之國內外營利事業之股份或出資，以其交易日起算前一年內任一日直接或間接持有該國內外營利事業之股份或資本額，超過其已發行股份總數或資本總額50%認定。

四、公式：

$$\frac{\left[\begin{array}{l} \text{被投資營利事業或其控制之事業} \\ \text{在中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之價值(註1)} \end{array} \right]}{\text{被投資營利事業全部股權或出資額價值(註2)}} \geq 50\%$$

註1：中華民國境內房地、房屋使用權、預售屋之價值，應參酌下列時價：

- (一)金融機構貸款評定之價格。
- (二)不動產估價師之估價資料。
- (三)大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。
- (四)法院拍賣或財政部國有財產署等出售公有房地之價格。
- (五)報章雜誌所載市場價格。
- (六)其他具參考性之時價資料。
- (七)時價資料同時有數種者，得以其平均數認定。

註2：國內外營利事業全部股權或出資額之價值以時價計算，無時價者得按下列基礎計算，但稽徵機關查得股權或出資額價值較高者，得按查得資料認定：

- (一)交易日前一年內最近一期經會計師查核簽證財務報告之淨值。
- (二)交易日前一年內無經會計師查核簽證之財務報告者，以交易日之該事業資產淨值。

註3：在建房屋不計入分子中。

五、股份或出資額交易之持有期間及成本計算方法：

	個人	營利事業
持有期間	自取得之日起算至交易日，並採先進先出法認定	同個人
成本計算方法	能提出原始取得成本者，應採用個別辨認法或加權平均法	個別辨認法、先進先出法、加權平均法、移動平均法擇一使用

六、個人交易股份或出資額無法提示原始取得成本證明文件。

七、個人交易股份或出資額移轉費用

(一)提示費用之證明文件

(二)未提示或所提示之費用證明金額未達成交價額3%者，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，上限30萬元。

肆、房地比之計算

一、主要法令介紹

(一)營業稅法規定之房地比（細則#21）

營業人以土地及其定著物合併銷售時，除銷售價值按土地與定著物分別載明者外，依下列公式計算定著物部分之銷售價格(含營業稅)及銷售收入(未含營業稅)：

$$\text{房屋銷售價格} = \text{房地合併銷售價格} \times \frac{\text{房屋評定標準價格} \times 1.05}{\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格} \times 1.05}$$

(含營業稅)

$$\text{房屋之銷售收入} = \text{房屋銷售價格} \div 1.05$$

(二)所得稅法規定之房地比（查準#32）

房屋款及土地款未予劃分或房屋款經查明顯較時價為低，稽徵機關應依查得時價計算房屋銷售價格；其無查得時價者，依下列公式計算房屋銷售價格（含營業稅）及銷售收入（未含營業稅），公式同營業稅法規定。

二、常見實務

(一)房地比考量

1.新舊制建物須課徵營業稅及營所稅、舊稅土地免徵營業稅及營所稅、新制土地免徵營業稅，惟須課徵營所稅

2.房地比之決定

房地成本比、鄰近大建築商之房地比、稅法規定之房地比、金融機構貸款評定之價格、估價師之估價資料、報載市場價格等

(二)房地買賣合約金額、實價登錄及銀行貸款後查核事項

三、案例說明

茲有一建案，完工年度土地公告現值10,000,000元，房屋評定標準價格5,714,286元，土地購買成本(含遞延利息)30,000,000元，房屋興建成本(含管銷)36,000,000元(未含營業稅)，房地銷售價格80,000,000元(含營業稅)，房地比如何決定？

(一)考慮財政部之規定

$$\begin{aligned} \text{房屋銷售價格} &= 80,000,000 \times \frac{5,714,286 \times 1.05}{10,000,000 + 5,714,286 \times 1.05} \\ &= 80,000,000 \times 37.5\% = 30,000,000 \end{aligned}$$

$$\text{房屋之銷售收入} = 30,000,000 \div 1.05 = 28,571,429$$

$$\text{土地之銷售收入} = 80,000,000 - 30,000,000 = 50,000,000$$

(二)調整房地比

- 1.自地自建
- 2.合建分售