



財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

建築業營利事業所得稅結算申報 (含申報常見錯誤態樣)

110年4月





財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

課程大綱

- 一、建築業概述
- 二、房地交易所得之新舊制規定(含房地合一2.0)
- 三、房地申報常見錯誤類型樣態
- 四、相關法規、釋函





財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

一、建築業概述

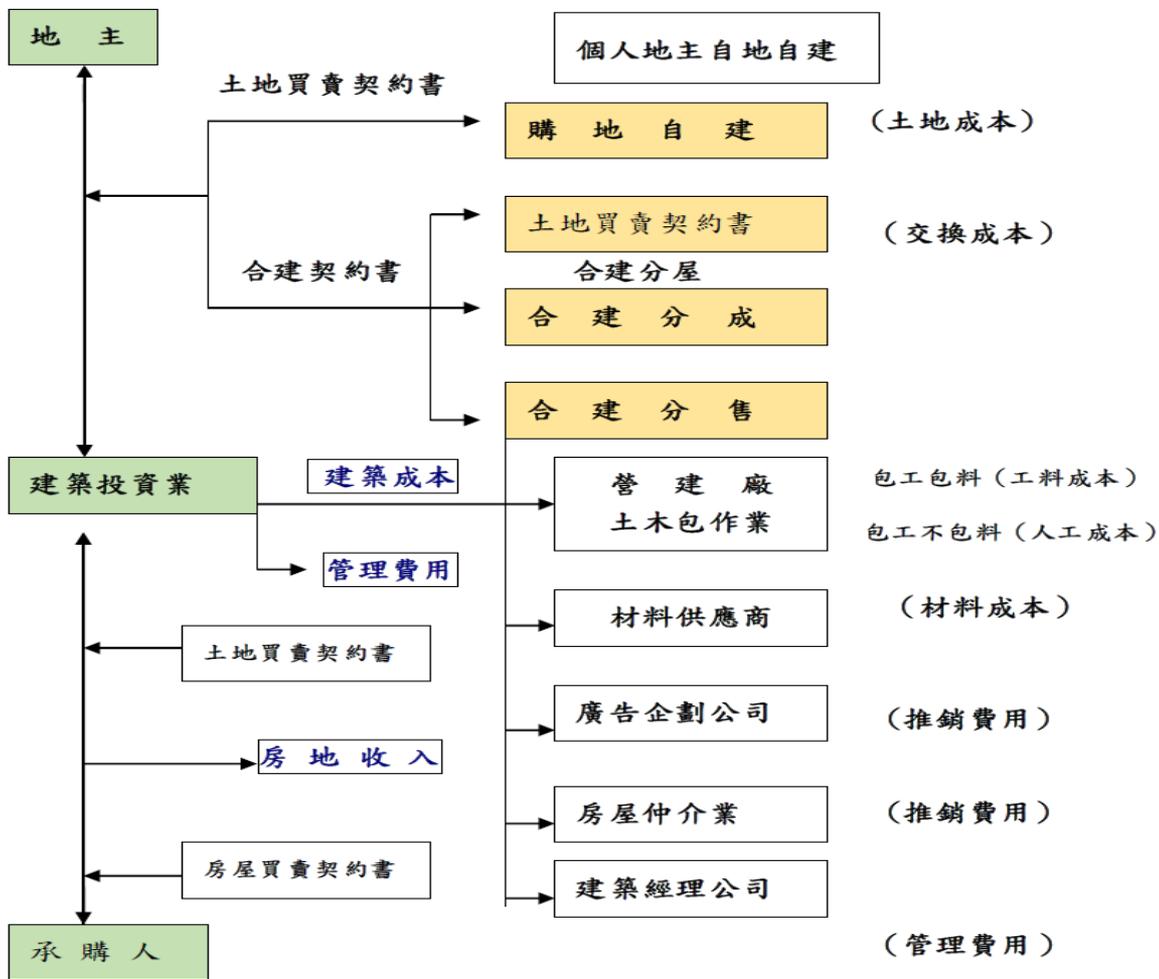


4

建築業概況：

建築投資業

係以委託營造廠商興建房屋出售、出租為業者屬之，如建設、開發及投資公司。國內有些大型建設公司亦具備營造廠執照，自行負責建造。





建築業經營方式

所稱建設公司以提供資金委託營造廠興建房屋出售出租為業者屬之，經營方式大約分為六種：

- **自地自建：**

建設公司自行出資購入土地建屋出售。自地自建為建設公司典型之經營型態，在此種情況下，其購入待建之土地應以「待售土地」或其他適當科目列帳。至於投資興建中之房屋，其所支付之各項營建成本，應列入「在建工程」或其他適當科目，俟完工時再轉入「待售房屋」，出售時轉列當期營業成本。



建築業經營方式(續)

- **合建分屋：**
一方提供資金，他方提供土地，雙方合建房屋，而於興建完成後按約定比例由雙方分配房屋及應計土地持分，屬互易之法律關係。
- **合建分售：**
係指地主與建主簽訂契約，由地主提供土地、建主出資興建房屋，雙方約定各自出售其土地與房屋，即建主出售房屋時，地主配合出售該房屋之持分土地，由地主與建主分別與買戶簽訂土地與房屋買賣契約書，並個別向買戶收取價款，互不牽涉。



建築業經營方式(續)

- **合建分成：**
地主與建設公司共同興建再以房地總售價依合約約定比例分成取得收入。
- **買賣成屋或土地：**
係指建設公司購入土地或建築完成之房屋，再行出售。在此情況下，其購入之土地或房屋，係以再出售為目的，此與一般買賣業購入商品之性質無異，故建設公司所購入之土地與房屋，應以「待售土地」及「待售房屋」列帳，同時在資產負債表中應列於流動資產項下。



建築業經營方式(續)

■ 共同投資興建：

係兩家以上建設公司簽訂契約，共同出資興建房屋，並按約定比例分配之。依財政部106.11.16.台財稅字第10604652310號令規定：

兩家以上營業人合資從事銷售貨物或勞務行為，其進銷項憑證之取得及開立，得就下列兩種方式自行擇一辦理；同一合資案件經**選定後，未報**經所在地稽徵機關**核准，不得**變更。



建築業經營方式(續)

■ 共同投資興建：

- 方式一：各營業人購進貨物或勞務時，分別按分攤比例自供應商取得進項憑證；銷售貨物或勞務時，分別按前開比例開立統一發票予買受人。



建築業經營方式(續)

■ 共同投資興建：

● 方式二：經所有營業人同意，由主辦營業人按下列方式辦理：

- 1) 對**共同購進**之貨物或勞務，取具以**主辦營業人**為抬頭之進項憑證，供主辦營業人作為列帳及營業稅進項稅額依法扣抵之憑證。**主辦營業人**彙總上開進項憑證資料後，**按月於每月月底前**依分攤比例分別開立統一發票，交付其他營業人作為申報營業稅進項稅額扣抵及列帳之憑證。



建築業經營方式(續)

■ 共同投資興建：

● 方式二：

2) 對共同銷售之貨物或勞務，由主辦營業人代表開立統一發票交付買受人，並於備註欄**載明合資經營標**的名稱及**分攤比例**等文字；其他合資營業人按月於每月月底前依分攤比例，開立統一發票交付主辦營業人，並於備註欄**載明上開文字**。

前項所稱**分攤比例**指合資營業人之出資比例，且其進項與銷項分攤之比例**應一致**。



財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

二、 房地交易所得之新舊制規定 (含房地合一2.0)





房地交易所得-舊制、新制、2.0(所得稅法)

舊制	新制	房地合一稅2.0
<ul style="list-style-type: none"> ■ 第4條第1項16款： 出售土地，其交易之所得，免納所得稅。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第4條之4：課稅範圍 ■ 第4條之5：免稅範圍 ■ 第24條之5：交易所得額、稅率 ■ 房地合一課徵所得稅申報作業要點(下稱要點)：交易日、取得日、持有期間 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 110.3.11行政院拍板房地合一稅2.0(所得稅法部分條文修正草案) ■ 110.3.29立法院初審通過 ■ 110.4.9立法院三讀通過。



舊制課稅範圍

■ 所得稅法第4條第1項第16款（舊制-土地交易所得免稅）

下列各種所得，免納所得稅：

十六、個人及營利事業出售土地，或個人出售家庭日常使用之衣物、家具，或營利事業依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產，其交易之所得。



新制課稅範圍(所§4-4)

- 所得稅法第4條之4(新制-土地交易所得應稅)
- ◆ 個人及營利事業自中華民國105年1月1日起**交易**房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地(以下合稱房屋、土地)，符合下列情形之一者，其交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵所得稅：
 - 交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
 - 交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。



新制課稅範圍(所§4-4)

■ 所得稅法第4條之4(新制-土地交易所得應稅)

◆ 第一項規定之土地，不適用第4條第1項第16款規定；同項所定房屋之範圍，不包括依農業發展條例申請興建之農舍。

- 交易之房屋、土地係於103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在二年以內。
- 交易之房屋、土地係於105年1月1日以後取得。

■ 所得稅法第4條第1項第16款(舊制-土地交易所得免稅)

下列各種所得，免納所得稅：

- 十六、個人及營利事業出售土地，或個人出售家庭日常使用之衣物、家具，或營利事業依政府規定為儲備戰備物資而處理之財產，其交易之所得。



新制課稅範圍(所§4-4)

適用新制範圍：

- 105年1月1日起交易下列房屋、土地：
 - 103年1月2日以後取得，且持有期間在2年以內。
 - 105年1月1日以後取得。

- ✓ 新制土地不再免所得稅。(第3項前段)
- ✓ 農舍**不適用**新制仍按現制課稅。(第3項後段)
- ✓ 不適用新制者仍適用舊制課稅規定。(本條說明)

交易日(要點§3)

項目	內容(交易日)
原則	以所出售或交換之房屋、土地「 完成所有權移轉登記日 」為準。
例外	<p>因強制執行於辦理所有權登記前已移轉所有權，為「拍定人領得權利移轉證書之日」。</p>  <p>無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為「訂定買賣契約之日」。</p>



取得日一出價取得(要點§4)

項目	內容(取得日)
原則	以所取得之房屋、土地「完成所有權移轉登記日」為準。 (包含贈與)
例外	因強制執行於辦理所有權登記 <u>前</u> 已取得所有權， 為「拍定人領得權利移轉證書之日」。
	無法辦理建物所有權登記(建物總登記)之房屋，為「訂定買賣契約之日」。



取得日－非出價取得(要點§4)

~1/6

項目	內容(取得日)
第1目	興建房屋完成後第一次移轉，為「核發使用執照日」。但無法取得使用執照之房屋，為「實際興建完成日」。
第2目	因區段徵收領回抵價地，為所有權人「 <u>原</u> 取得被徵收土地之日」。
第3目	經土地重劃後重行分配與原土地所有權人之土地，為所有權人「 <u>原</u> 取得重劃前土地之日」。



取得日—非出價取得(要點§4)

~2/6

項目	內容(取得日)
第4日	營利事業實施都市更新事業，依權利變換或協議合建取得都市更新後之房屋、土地，為「都市更新事業計畫核定之日」。
第5日	營利事業受託辦理土地重劃或個人、營利事業(出資者)以資金參與自辦土地重劃，取得抵繳開發費用或出資金額之折價抵付之土地(抵費地)，為「重劃計畫書核定之日」。



取得日—非出價取得(要點§4)

~3/6

項目	內容(取得日)	
第9目	<p>以房屋、土地為信託財產，<u>受託人</u>於信託關係存續中，<u>交易</u>該信託財產，以右列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨<u>交付</u>信託財產與受益人<u>後</u>，<u>受益人</u>交易該房屋、土地者，亦同。</p>	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="975 311 1767 518">1. 受益人如為委託人【自益】，為「<u>委託人</u>取得該房屋、土地之日」。<li data-bbox="975 540 1767 1021">2. 受益人如為非委託人【他益】，或受益人不特定或尚未存在，為「<u>訂定信託契約之日</u>」；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為「<u>追加之日</u>」。



取得日—非出價取得(要點§4)

~4/6

項目	內容 (取得日)	
第9目	<p>以房屋、土地為信託財產，<u>受託人</u>於信託關係存續中，<u>交易</u>該信託財產，以右列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人<u>依信託本旨交付</u>信託財產與受益人<u>後</u>，<u>受益人交易</u>該房屋、土地者，亦同。</p>	<p>3. 信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。</p>



取得日—非出價取得(要點§4)

~5/6

項目	內容(取得日)
第10目	<p>信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為「受託人取得該房屋、土地之日」；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為「變更受益人之日」；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為「確定受益人之日」。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。</p>



取得日－非出價取得(要點§4)

~6/6

項目	內容(取得日)
第11目	以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為「委託人原取得房屋、土地之日」。



持有期間(要點§5)

持有期間之計算：自房屋、土地取得之日起算至交易之日止。





新制免稅範圍(所§4-5)

■所得稅法第4條之5

- 前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。
 - 二、符合農業發展條例第37條及第38條之1規定得申請不課徵土地增值稅之土地。
 - 三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
 - 四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

新制免稅範圍(所§4-5)

■所得稅法第4條之5

- 前項第2款至第4款規定之土地、土地改良物，其有交易損失者，**不適用**第24條之5第1項後段**自營利事業所得額中減除**之規定。

【營利事業仍應申報，並於自行依法調整後

金額欄「101免徵所得稅之出售土地利益(損失)

】減除(加回)】

非	34 非營業收入總額(35至44合計)	34		
營	35 投資收益(含權益法之投資收益)及一般稅息及股利(含國外投資收益，但不包括選擇適用境外資金匯回管理運用及課稅條例之投資收益。元)	35		
業	36 依所得稅法第42條規定取得之股利或盈餘	36		
收	38 利息收入	38		
益	39 租賃收入	39		
	40 處分資產利益(包括證券、期貨、土地交易所得)	40		
	41 佣金收入	41		
	43 兌換盈益	43		
	44 其他收入(包括97退稅收入。元)	44		
非	45 非營業損失及費用總額(46至52合計)	45		
營	46 利息支出	46		
業	47 投資損失	47		
損	48 處分資產損失(包括證券、期貨、土地交易損失)	48		
失	49 災害損失	49		
	51 兌換虧損	51		
	52 其他損失	52		
非	53 全年所得額(33+34-45)	53		
營	54 純益率(53÷(34+34)×100)	54	%	%
業	93 國際金融(證券、保險)業務分行(分公司)免稅所得(損失)(請附計算表)	93		
及	99 停徵之證券、期貨交易所得(損失)(請附計算表)	99		
課	101 免徵所得稅之出售土地利益(損失)(請附計算表)	101		
	57 合於獎勵規定之免稅所得	57		
	125 適用噸位稅制收入之所得(損失)(請填附表C2頁)	125		
	126 依船舶淨噸位計算之所得(請附計算表)	126		
所	132 智慧財產權讓與或授權收益範圍內之研發支出加倍減除金額	132		
	133 嚴重特殊傳染性肺炎三防院隔離觀察實質用加倍減除金額	133		
得	58 前十年核定虧損本年度扣除額【詳申報須知五、(八)及(九)】	58		
	59 課稅所得額(53-93-99-101-57-132-58-55-125-133+126)	59		



新制免稅範圍(所§4-5)

符合農業發展條例得申請不課徵土地增值稅之土地

農業發展條例第37條

- 作農業使用之農業用地移轉與自然人。
- 作農業使用之耕地依規定移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構。



新制免稅範圍(所§4-5)

符合農業發展條例得申請不課徵土地增值稅之土地(續)

■ 農業發展條例第38條之1

- 農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一，並取得農業主管機關核發該土地作農業使用證明書者，得分別檢具……，向主管稽徵機關申請……不課徵土地增值稅……：
 - 一、依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。



新制免稅範圍(所§4-5)

符合農業發展條例得申請不課徵土地增值稅之土地(續)

■ 農業發展條例第38條之1

二、已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。

□ 本條例中華民國72年8月3日修正生效前已變更為非農業用地，經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者，得依前項規定申請不課徵土地增值稅。



新制房地交易課稅所得額計算-總機構在境內(所§24-5第1、2項)

■所得稅法第24條之5(第1項)

總機構在境內之營利事業當年度之房屋、土地交易所得額，減除依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，計入營利事業所得額課稅，餘額為負數者，以零計算；其交易所得額為負者，得自營利事業所得額中減除，但**不得減除**土地漲價總數額。



新制房地交易課稅所得額計算-總機構在境內(所§24-5第1、2項)

■所得稅法第24條之5(第2項)

前項房屋、土地交易所得額，指收入減除相關成本、費用或損失後之餘額。但依土地稅法規定繳納之**土地增值稅**，**不得**列為成本費用。

- 有限額減除**土地漲價總數額**。
- 土地增值稅**不得列為成本費用。

地方稅	(稽徵機關全銜) 土地增值稅 書				查定表
承受人或贈與人					
土地標示					
年 月 日立契， 年 月 日收件 第 號 共 張					
每m ² 移轉現值	每m ² 原地價	物價指數%	宗地面積(m ²)	移轉持分	移轉持分面積(m ²)

移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用 = 漲價總數額
 漲價總數額 × 稅率—累進差額—長期減徵 = 查定稅額
 查定稅額—減徵稅額—增繳地價稅額—已繳納稅額 = 應納稅額





新制房地交易課稅所得額計算-總機構在境內(所§24-5第3、4項)

■所得稅法第24條之5(第3、4項)

營利事業之總機構在中華民國境外，交易中華民國境內之房屋、土地，其交易所得額，按下列規定稅率分開計算應納稅額，其在中華民國境內有固定營業場所者，由固定營業場所合併報繳；其在中華民國境內無固定營業場所者，由營業代理人或其委託之代理人代為申報納稅：

- 一、持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。
- 二、持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。

營利事業之總機構在中華民國境外，交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值百分之五十以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。



新制房地交易課稅所得額計算-總機構在境內(所§24-5第1、2項)

- 房地交易所得額A = 收入 - 相關成本、費用或損失
- 土地漲價總數額B = 依土地稅法規定計算之土地漲價總數額
- 得減除之土地漲價總數額C
係以(A-C)之餘額(+)併入或(-)自課稅所得額減除
 1. 若房地交易所得額A為正數，A-C最多減到0
→ $A > 0, C = \min(A, B)$
 2. 若房地交易所得額A為負數，A不可減B
→ $A < 0, C = 0$



新制房地交易課稅所得額計算-總機構在境內(所§24-5第1、2項)

- 多筆房地交易應逐筆計算，得出每筆房地交易之C。(申報書第C1頁輔助計算表)
 1. C之合計數「D」應填入申報書第1頁自行依法調整後金額「第58欄」。
 2. 以房地買賣為業之獨資、合夥組織之營利事業併計入自行依法調整後金額欄第05欄，非以房地買賣為業之獨資、合夥組織及適用產業創新條例第23條之1規定之營利事業依處分資產利益或處分資產損失分別併計入自行依法調整後金額第40欄或第48欄。

38 新制房地交易課稅所得額計算-總機構在境內(所§24-5第1、2項)

109年度交易符合所得稅法第4條之4第1項規定房屋、土地、
第24條之5第4項規定股權之收入、成本、費用、損失明細表

一、總機構在中華民國境內之營利事業交易符合所得稅法第4條之4第1項規定之房屋、土地：(表一)

序號	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號) 房屋稅籍編號/地址	面積(M ²)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用(損失)	交易所得額(A)	土地漲價總數額(B)	得減除之土地漲價總數額(C)	應計入營利事業所得額之餘額(0-(C))
			/			100	100	10	-10	30	0	10
			/			100	50	10	40	50	40	0
			/			100	50	10	40	20	20	20
合 計											[D] 60	[G] 10

- 備註：1. 土地漲價總數額(B)，請以各筆土地之土地增值稅繳款書、免稅證明書或不課徵證明書上所載之土地漲價總數額填入。
2. 交易所得額(A) ≤ 0者，得減除之土地漲價總數額(C)應填「0」；(A) > 0且(A) < (B)者，(C)之數額以(A)欄金額為限；(A) > 0且(A) ≥ (B)者，(C)之數額應填(B)欄金額，如出售2筆以上房屋或土地，請依前述原則分別填報。
3. 得減除之土地漲價總數額(C)之合計數**[D]**應填入本申報書第1頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額欄第58欄，以房地買賣為業之獨資、合夥組織之營利事業併計入自行依法調整後金額欄第05欄，非以房地買賣為業之獨資、合夥組織及適用產業創新條例第23條之1規定之營利事業依處分資產利益或處分資產損失分別併計入自行依法調整後金額第40欄或第48欄。
4. 出售房屋如帳列固定資產，「取得成本」欄請填寫未折減餘額。
5. 同一交易之房地，如一房屋坐落於不同地號之土地者，其土地座落地號、面積、移轉比率、取得日期，請擇一土地代表填寫(請於土地坐落欄位加註「擇一代表」)，並將各該筆土地之成交價額、成本、費用、損失及土地漲價總數額等與房屋彙總填報於上表。(同一交易之房地，如一土地上有多筆房屋者，請比照前述方式填報。)

39

新制房地交易課稅所得額計算-總機構在境內(所§24-5第1、2項)

109年度損益及稅額

所得期間：自民國 年 月 日起至

申報適用房地合一課稅新制者(請打☑)，並請填報第C1頁「交易符合所得稅法第4條之4第1項規定房屋

營利事業名稱	營利事業統一編號				
損益項目		目帳	截結算金額	自行依法調整後金額	備註
營	01 營業收入總額(包括外匯收入 元)	01		300	
	02 減：銷貨退回	02			
	03 銷貨折讓	03			
	04 營業收入淨額(01-02-03)	04			
	05 營業成本(請填第4頁明細表)	05		290(230+60)	
	06 營業毛利(04-05)	06		10	
	07 毛利率(06÷04x100)	07	%	%	
	08 營業費用及損失總額(10至32合計)	08			

序號	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	面積(M ²)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用(損)	交易所得額(A)	土地漲價總數額(B)	得減除之土地漲價總數額(C)	應計入營利事業所得額之餘額(D-C)
	房屋稅籍編號/地址	/	/			100	100	10	10	30	0	20
		/	/			100	50	10	40	50	40	0
		/	/			100	50	10	40	20	20	20
合	計										(D)	(C) 10

非	34 非營業收入總額(35至44合計)	34		
營	35 投資收益(含權益法之投資收益)及一般股息及紅利(含國外投資收益,但不包括選擇適用境外資金匯回管理運用及課稅條例之投資收益 元)	35		
	36 依所得稅法第42條規定取得之股利或盈餘	36		
業				
收	38 利息收入	38		
	39 租賃收入	39		
益	40 處分資產利益(包括證券、期貨、土地交易所得)	40	70	10
	41 佣金收入	41		
	43 兌換盈餘	43		
	44 其他收入(包括97退稅收入 元)	44		
非	45 非營業損失及費用總額(46至52合計)	45		
營	46 利息支出	46		
	47 投資損失	47		
業	48 處分資產損失(包括證券、期貨、土地交易損失)	48		
損	49 災害損失	49		
	51 兌換虧損	51		
失	52 其他損失	52		
損	53 全年所得額(33+34-45)	53		
	54 純益率(53÷(04+34)×100)	54	%	%
益	93 國際金融(證券、保險)業務分行(分公司)免稅所得(損失)(請附計算表)	93		
及	99 得徵之證券、期貨交易所得(損失)(請附計算表)	99		
課	101 免徵所得稅之出售土地利益(損失)(請附計算表)	101		
	57 合於獎勵規定之免稅所得	57		
稅	125 適用噸位稅制收入之所得(損失)(請填附第C2頁)	125		
	126 依船舶淨噸位計算之所得(請附計算表)	126		
所	132 智慧財產權讓與或授權收益範圍內之研發支出加倍減除金額	132		
	133 職業特殊傳習性肺炎員工防疫隔離假薪資費用加倍減除金額	133		
得	58	58	60	
	55 前十年核定虧損本年度扣除額【詳申報須知五、(八)及(九)】	55		
	59 課稅所得額(53-93-99-101-57-132-58-55-125-133+126)	59	10	



房地合一案例 ~ 1/3

假設境內高雄建設公司於109年6月30日出售三筆房地，該三筆房地成本皆為970萬元、費用20萬元(不含土地增值稅)、依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為50萬元、繳納土地增值稅10萬元。

請問高雄公司109年度出售房地損益，應如何計入營利事業所得額課稅？

房地一：出售價格 2,500萬元

房地二：出售價格 1,010萬元

房地三：出售價格 980萬元

房地合一案例 ~ 2/3

單位：萬元

申報書第C1頁

土地座落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	面積(M ²)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用(損失)	交易所得(A)	土地漲價總數額(B)	得減除之土地漲價總數額(C)	應計入營利事業所得額之餘額(A)-(C)
房屋稅籍編號/地址											
房地一					2,500	970	20	1,510	50	50	1,460
房地二					1,010	970	20	20	50	20	0
房地三					980	970	20	-10	50	0	-10
			合	計	4,490	2,910	60	1,520		【D】 70	【G】 1,450



房地合一案例 ~ 3/3

單位：萬元

申報書第1頁

		帳載結算金額	自行依法調整後金額
成交價額	04 營業收入		4,490
取得成本	05 營業成本		2,910
必要費用(不含土增稅)	08 營業費用		60
得減除之土地漲價總數額(D)	58欄		70
應計入營利事業所得額之餘額(G)	59 課稅所得額		1,450



109年度營利事業所得稅申報書第C1頁-1/3

109年度交易符合所得稅法第4條之4第1項規定房屋、土地、 第24條之5第4項規定股權之收入、成本、費用、損失明細表

一、總機構在中華民國境內之營利事業交易符合所得稅法第4條之4第1項規定之房屋、土地：(表一)

序號	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	面積(M ²)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用(損失)	交易所得額(A)	土地漲價總數額(B)	得減除之土地漲價總數額(C)	應計入營利事業所得額之餘額(A)-(C)
	房屋稅籍編號/地址											
			/									
			/									
			/									
			/									
合 計											【D】	【G】

備註：1. 土地漲價總數額(B)，請以各筆土地之土地增值稅繳款書、免稅證明書或不課徵證明書上所載之土地漲價總數額填入。

2. 交易所得額(A) ≤ 0者，得減除之土地漲價總數額(C)應填「0」；(A) > 0且(A) < (B)者，(C)之數額以(A)欄金額為限；(A) > 0且(A) ≥ (B)者，(C)之數額應填(B)欄金額，如出售2筆以上房屋或土地，請依前述原則分別填報。

3. 得減除之土地漲價總數額(C)之合計數【D】應填入本申報書第1頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額欄第58欄，以房地買賣為業之獨資、合夥組織之營利事業併計入自行依法調整後金額欄第05欄，非以房地買賣為業之獨資、合夥組織及適用產業創新條例第23條之1規定之營利事業依處分資產利益或處分資產損失分別併計入自行依法調整後金額第40欄或第48欄。

4. 出售房屋如帳列固定資產，「取得成本」欄請填寫未折減餘額。

5. 同一交易之房地，如一房屋坐落於不同地號之土地者，其土地座落地號、面積、移轉比率、取得日期，請擇一土地代表填寫(請於土地坐落欄位加註「擇一代表」)，並將各該筆土地之成交價額、成本、費用、損失及土地漲價總數額等與房屋彙總填報於上表。(同一交易之房地，如一土地上有多筆房屋者，請比照前述方式填報。)

109年度營利事業所得稅申報書第C1頁-2/3

二、總機構在中華民國境外之營利事業，在境內有固定營業場所或營業代理人者：

(一) 交易符合所得稅法第4條之4第1項規定之房屋、土地者：

1. 房屋、土地之持有期間在1年以內：(表二之一)

+

序號	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	面積(M ²)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用(損失)	交易所得額(A1)	土地漲價總數額(B1)	得減除之土地漲價總數額(C1)	餘額(A1)-(C1)
	房屋稅籍編號/地址											
			/									
			/									
			/									
			/									
小計												[E1]

2. 房屋、土地之持有期間超過1年者：(表二之二)

序號	土地坐落(鄉鎮市區/段/小段/地號)	面積(M ²)	移轉比率(持分)	交易日期	取得日期	成交價額	取得成本	必要費用(損失)	交易所得額(A2)	土地漲價總數額(B2)	得減除之土地漲價總數額(C2)	餘額(A2)-(C2)
	房屋稅籍編號/地址											
			/									
			/									
			/									
			/									
小計												[E2]

備註：(1)土地漲價總數額(B1或B2)，請以各筆土地之土地增價稅繳款書、免稅證明書或不課徵證明書上所載之土地漲價總數額填入。

(2)交易所得額(A1或A2)≤0者，得減除之土地漲價總數額(C1或C2)應填「0」；(A1或A2)>0且(A1或A2)<(B1或B2)者，(C1或C2)之數額以(A1或A2)欄金額為限；(A1或A2)>0且(A1或A2)≥(B1或B2)者，(C1或C2)之數額應填(B1或B2)欄金額，如出售2筆以上房屋或土地，請依前述原則分別填報。

(3)出售房屋如帳列固定資產，「取得成本」欄請填寫未折減餘額。

交易房屋、土地所得之應納稅額【E】

- ① 當【E1】>0且【E2】>0者，【E】=【E1】×45%+【E2】×35%
- ② 當【E1】>0、【E2】≤0且(【E1】+【E2】)>0者，【E】=(【E1】+【E2】)×45%
- ③ 當【E1】≤0、【E2】>0且(【E1】+【E2】)>0者，【E】=(【E1】+【E2】)×35%
- ④ 當【E1】+【E2】≤0者，【E】=0

109年度營利事業所得稅申報書第C1頁-2/3

(二) 交易符合所得稅法第24條之5第4項規定之股權者：

1. 股權之持有期間在1年以內：(表三之一)

序號	境外總機構處分其 境外被投資公司名稱	境外總機構持有 境外被投資公司 之股權比例(%)	交易股權時 境內房地時 價(T1)	土地坐落(鄉鎮市區/ 段/小段/地號)	被出售境外 公司全部股 權時價(S1)	房地占股權 價值比 (T1)/(S1) (%)	股權交 易日期	取得股權 日期	股權交易 收入	取得成本	必要費用 (損失)	交易 所得額	
				房屋稅籍編號/地址									
小 計													[F1]

2. 股權之持有期間超過1年者：(表三之二)

序號	境外總機構處分其 境外被投資公司名稱	境外總機構持有 境外被投資公司 之股權比例(%)	交易股權時 境內房地時 價(T2)	土地坐落(鄉鎮市區/ 段/小段/地號)	被出售境外 公司全部股 權時價(S2)	房地占股權 價值比 (T2)/(S2) (%)	股權交 易日期	取得股權 日期	股權交易 收入	取得成本	必要費用 (損失)	交易 所得額	
				房屋稅籍編號/地址									
小 計													[F2]

股權交易所得之應納稅額 **[F]**

- ① 當 **[F1]** > 0 且 **[F2]** > 0 者, **[F]** = **[F1]** _____ x45% + **[F2]** _____ x35%
- ② 當 **[F1]** > 0、**[F2]** ≤ 0 且 (**[F1]** + **[F2]**) > 0 者, **[F]** = (**[F1]** _____ + **[F2]** _____) x45%
- ③ 當 **[F1]** ≤ 0、**[F2]** > 0 且 (**[F1]** + **[F2]**) > 0 者, **[F]** = (**[F1]** _____ + **[F2]** _____) x35%
- ④ 當 **[F1]** + **[F2]** ≤ 0 者, **[F]** = 0

(三) 總機構在中華民國境外之營利事業，在境內有固定營業場所或營業代理人者，交易房屋、土地所得之應納稅額 **[E]** 與股權交易所得之應納稅額 **[F]** 之合計數，請填入本申報書第1頁損益及稅額計算表第131欄。



房地交易所得-舊制、新制、2.0(所得稅法)

舊制	新制	房地合一稅2.0
<ul style="list-style-type: none"> ■ 第4條第1項16款： 出售土地，其交易之所得，免納所得稅。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第4條之4：課稅範圍 ■ 第4條之5：免稅範圍 ■ 第24條之5：交易所得額、稅率 ■ 房地合一課徵所得稅申報作業要點(下稱要點)：交易日、取得日、持有期間 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 110.3.11行政院拍板房地合一稅2.0(所得稅法部分條文修正草案) ■ 110.3.29立法院初審通過 ■ 110.4.9立法院三讀通過。



房地合一稅2.0

(截錄財政部110.3.29新聞稿)

立法院財政委員會今(29)日審查通過所得稅法部分條文修正草案(房地合一稅 2.0)

為防杜房市短期炒作，維護居住正義，遏止租稅規避，維護租稅公平，並穩定產業經濟及金融，財政部擬具「所得稅法部分條文」修正草案(下稱行政院版房地合一稅 2.0 修正草案)，今(29)日於立法院第 10 屆第 3 會期財政委員會第 9 次全體委員會議，併同各委員、黨團版本審查完竣。在朝野立委具高度共識下，上開修正草案除第 24 條之 5 依吳秉叡委員等人所提修正動議通過，第 126 條保留送朝野黨團協商外，其餘修正條文依行政院版本審查通過。

上開修正草案第 24 條之 5 修正動議係將營利事業非自願性房地交易及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易，維持按 20% 稅率課稅。至施行日期(修正草案第 126 條)，朝野委員尚有不同意見，對於本次修法是否公布後立即實施，或於法律明定施行日期或施行日期由行政院定之，保留送請朝野黨團協商決定。

#110年4月9日，立法院三讀通過於110年7月1日生效。



房地合一稅2.0

* 因應實價登錄2.0上路，即時揭露預售屋交易，施行日為110年7月1日。

* 實價登錄2.0於109年12月30日通過，於110年7月1日實施，有5大重點如下：

1. 揭露完整門牌或地號
2. 預售屋全面納管並即時申報
3. 增加主管機關查核權
4. 屢不改正者加重處罰
5. 禁止紅單轉讓（紅單指預售屋簽約前的預購單）



房地合一稅2.0

(資料來源：110.3.11財政部臉書)



中華民國財政部

3月11日下午8:33

這陣子，房價議題討論熱烈，各界訴求不外乎希望能落實居住正義、嚴禁不當炒作、拒絕投機行為。政府也抱著相同決心，但要做的「不是打房，是打炒房」，推出對策必須精準有效、不殃及無辜，因此，今日行政院通過所得稅法修正草案，透過 [#改革房地合一](#)，來遏止短期投機，五大重點報您知：

[#課重稅二年延五年](#)：為了抑制短期不當炒作，個人短期房地交易套利課高稅率，2年內課45%、第3到5年課35%。

[#法人比照個人課稅](#)：為了抑制營利事業炒作，也防止個人藉由設立營利事業進行短期交易來避稅，營利事業依持有期間，按差別稅率分開計稅。

[#擴大房地課稅範圍](#)：預售屋及持股過半交易納入課稅，防止透過不同型態的移轉來避稅。

[#土地漲價總數額設上限](#)：為了防止利用土增稅與房地合一所得稅的稅率差異來避稅，可減除的土地漲價總數額以交易當年度公告土地現值減除前次移轉現值所計算值為限。

[#四種交易不受影響](#)：個人非自願因素(如調職)、個人以自有土地與建商合建分回及建商興建房屋完成後第一次移轉，維持稅率20%；自住房地持有並設籍超過6年維持稅率10% (400萬元以下免稅)。

下一步，全案將送立法院審議，財政部會積極與朝野黨團溝通協商，讓政策美意早日落實，也請國人共同支持！



房地合一稅2.0

(資料來源：110.4.9財政部臉書)

房地合一稅2.0三讀通過！

感謝立法院支持，今日三讀通過《所得稅法修正草案》，促成房地合一改革，朝野立委目標一致，就是要遏止短期投機、嚴禁不當炒作。等總統公布後，將於今年7/1正式上路。

接下來，我們將儘速訂定相關法規、規劃行政作業，同時要求國稅局加強宣導，讓國人了解修法修什麼。政府繼續努力健全房市、也請國人支持！

★修法六大重點，請點進來看細節。

🔍設專區看更多：👉 <https://www.mof.gov.tw/houseandland>

房地合一稅2.0

(資料來源：財政部臉書)

重點一 短期套利者課重稅延長**個人**短期炒不動產
適用高稅率的持有期間

個人	持有期間	修法前	修法後
	適用稅率		
境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年未逾2年	超過2年未逾5年
	20%	超過2年未逾10年	超過5年未逾10年
	15%	超過10年	超過10年
非境內	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年



房地合一稅2.0

(資料來源：財政部臉書)

重點二 法人比照個人課稅

營利事業依持有期間按**差別稅率**分開計稅
防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅

法人	持有期間		修法前	修法後
	適用稅率			
境內	45%		未區分期間	2年以內
	35%			超過2年未逾5年
	20%			超過5年
境外	45%		1年以內	2年以內
	35%		超過1年	超過2年
申報方式			合併計稅 合併報繳	分開計稅 合併報繳

房地合一稅2.0

(資料來源：財政部臉書)

重點三 擴大房地課稅範圍

增列**兩項**課稅標的
防止透過移轉型態來避稅



- 1 交易**預售屋**及其坐落基地。
- 2 交易**持股(或出資額)過半數**營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國**境內房地**構成。



交易未上市櫃股票已課房地合一稅者
免按所得基本稅額 (AMT) 課稅



排除屬上市、上櫃及興櫃公司的股票交易

房地合一稅2.0

(資料來源：財政部臉書)

重點四

土地漲價總數額
增設減除上限防止利用土增稅與所得稅
稅率差異來避稅

課稅基礎=
房地收入-成本-費用-土地漲價總數額

**減除
上限** = 交易當年度公告土地現值
- 前次移轉現值



超過上限部分不可減除
但超限部分計算繳納的土增稅可列費用

房地合一稅2.0

(資料來源：財政部臉書)

重點五 五種交易不受影響

 **維持稅率20%**

- 個人及營利事業非自願因素 (如調職、房地遭強制執行) 交易
- 個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易
- 個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後**第一次**移轉
- 營利事業興建房屋完成後**第一次**移轉

 **維持稅率10%**

- 自住房地**持有並設籍**滿6年 (課稅所得400萬元以下免稅)



 財政部 2021/4/9



房地合一稅2.0

(資料來源：財政部臉書)

重點六 今年七月開始施行

 **房地合一稅2.0適用**

**個人及營利事業自110年7月1日起
交易105年1月1日以後取得之房地**



財政部 2021/4/9



財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

三、房地申報常見錯誤類型樣態





房地申報常見錯誤類型樣態1/7

- ◆ 房地合一課徵所得稅制度（下稱新制）自**105年1月1日**起實施。
- ◆ 營利事業出售**105年1月1日以後取得**或**103年1月2日以後取得**且持有期間在**2年以內**之房地。
- ◆ 土地交易所**應計入**營利事業所得額課稅，**不適用**所得稅法第4條第1項第16款**免納**所得稅規定。
- ◆ **房屋、土地均應核實計算**交易所**應計入**所得額後，**(限額)**減除依土地稅法規定計算之**土地漲價總數額**，以其餘額併入營利事業所得額課徵所得稅。
- ◆ 已繳納的土地增值稅，**不得**再列為營利事業成本費用或損失及扣抵所得稅。



房地申報常見錯誤類型樣態2/7

- ◆ 應於次年度5月1日至5月31日**(併計)**辦理營利事業所得稅結算申報。
- ◆ 適用新制者，**應填報**其他申報書表**第C1頁**「交易符合所得稅法第4條之4第1項規定之房屋、土地、第24條之5第4項規定股權之收入、成本、費用、損失明細表」（下稱第C1頁）
- ◆ 如出售土地為舊制，房屋為新制者，其屬房屋部分**亦應填報**第C1頁，針對房地合一申報錯誤類型彙整如下表：



房地申報常見錯誤類型樣態3/7

錯誤類型	正確申報方式
應適用新制之房地交易，將土地交易所得自營利事業所得額中減除。	應適用新制之房地交易，應依規定逐筆填報 第C1頁 ， 不得 將土地交易所得自營利事業所得額中減除。



房地申報常見錯誤類型樣態4/7

錯誤類型	正確申報方式
房屋交易所得在新制及舊制並無不同，均應課稅，與土地分開計算所得，未合併填報第C1頁。	新制房屋、土地交易所得 應合併 計算， 並依規定填報第C1頁 。
土地交易所得，減除土地增值稅。	新制土地交易所得，可 (限額) 減除土地漲價總數額， 不得 減除土地增值稅。

房地申報常見錯誤類型樣態5/7

錯誤類型	正確申報方式
多筆房地交易所得，將全部土地漲價總數額，集中在1筆獲利較高房地交易所得額中減除。	1. 當年度交易2筆以上之房地者，應 逐筆 計算，如房地交易所得額為正數，減除土地漲價總數額後之餘額為負數者，以零計入營利事業所得額；房地交易所得為損失者，得自營利事業所得額中減除，但不得減除土地漲價總數額。 2. 各筆房地交易應依規定 逐筆填報第C1頁 ，並 分別(限額)減除 所對應之土地漲價總數額。
多筆房地交易所得，採分攤計算減除土地漲價總數額。	
多筆房地交易未逐筆列示，而以加總合計申報為1筆。	



房地申報常見錯誤類型樣態6/7

錯誤類型	正確申報方式
<p>土地漲價總數額，未依土地稅法規定計算之土地漲價總數額填列，自行依本次出售土地之移轉現值減除前次土地之移轉現值後之金額填報，但因前次移轉現值未依土地稅法規定按物價指數調整，致所計算出之土地漲價總額產生高估情形，致虛列土地漲價總額而漏報課稅所得之情事。</p>	<p>土地漲價總數額，請以各筆土地之土地增值稅繳款書、免稅證明書或不課徵證明書上所載之土地漲價總數額填入。</p>

移轉現值總額—按物價指數調整後原地價總額—改良土地費用 = 漲價總數額

房地申報常見錯誤類型樣態7/7

錯誤類型

同時出售新制之房地及尚未被徵收前依都市計畫法指定之公共設施保留地，其分別為應稅之房地及免稅之土地，營利事業全部列報為應稅之房地並填報C1頁，將出售免稅土地之漲價總數額填報減除，致漏報應稅房地之課稅所得。

正確申報方式

1. 出售新制之房地應填報C1頁，並將房地交易所得減除土地漲價總數額，就餘額部分課徵營利事業所得稅。
2. 出售免稅土地損益計入申報書第1頁損益及稅額計算表自行依法調整後金額欄第53欄（全年所得），並將損益填入第101欄〔免徵所得稅之出售土地利益（損失）〕，即出售土地之損益仍應申報，其出售利益不計入課稅所得課稅，損失亦不得自營利事業所得額中減除，土地漲價總數額亦不得減除。

非	34 非營業收入總額(35至36合計)	34
非	35 投資收益(含權益法之投資收益及一般稅息及股利(含國外投資收益，但不包括選擇將境外資金匯回管理運用或匯回境外之投資收益) 元)	35
營	36 依所得稅法第42條規定取得之股利或盈餘	36
收	38 利息收入	38
	39 租賃收入	39
益	40 處分資產利益(包括證券、期貨、土地交易所得)	40
	41 佣金收入	41
	43 兌換盈餘	43
	44 其他收入(包括97溢收收入 元)	44
非	45 非營業損失及費用總額(46至52合計)	45
營	46 利息支出	46
損	47 投資損失	47
失	48 處分資產損失(包括證券、期貨、土地交易所得)	48
	49 災害損失	49
	51 兌換虧損	51
	52 其他損失	52
損	53 全年所得額(53+54-45)	53
	54 地益率(53÷(54+34)×100)	54
益	93 國際金融(匯票、保險)業務分行(分公司)免稅所得(損失) (請附計算表)	93
及	99 停業之證券、期貨交易所得(損失) (請附計算表)	99
	101 免徵所得稅之出售土地利益(損失) (請附計算表)	101
稅	57 合於獎勵規定之免稅所得	57
	125 適用噸位稅制收入之所得(損失) (請填附表(2)頁)	125
視	126 依船舶淨噸位計算之所得 (請附計算表)	126
	132 智慧財產權讓與或授權收益範圍內之研發支出加修減除金額	132
所	135 放棄財產所得減除其三分之一所得從價扣除實質貢獻減除金額	135
	58	58
得	55 前十年核定虧損本年度扣除額【詳申報附加五、(八)及(九)】	55
	59 課稅所得額(53-93-99-101-57-132-58-55-135+58+135)	59



財政部高雄國稅局

National Taxation Bureau of Kaohsiung, Ministry of Finance

四、相關法規、釋函





房地合一新制相關函令處理意見表

(104年12月4日台財稅字第10404689340號函)

自105年1月1日起，營利事業交易屬所得稅法第4條之4規定課稅範圍之房屋、土地，下列解釋函令得援引適用，但涉及適用法據及適用條件者，營利事業應依第4條之5、第24條之5、營利事業所得稅查核準則及新制要點規定計算所得（損失）額、繳納稅款及辦理申報：

序號	法規	函釋規定
1	所得稅法第14條	營利事業出售土地所得分配予股東屬營利所得〔財政部75年12月8日台財稅第7518357號函〕
2	所得稅法第24條	公司因政府區段徵收領取之補償費及獎勵金應否課稅釋疑〔財政部86/5/5台財稅第861895998號函〕
3	所得稅法第24條	應分攤或歸屬於免稅收入之費用逾2年未給付應列為免稅收入之調整項目〔財政部96/11/30台財稅字第09604126340號令〕



相關函令

■ 營利事業出售土地所得分配予股東屬營利所得 (財政部751208台財稅第7518357號函)

營利事業出售土地之交易所得，依所得稅法第4條第16款規定，免納所得稅，惟該項盈餘分配予股東時，依同法第14條第1項第1類規定，屬營利所得，應由股東合併各類所得申報繳納綜合所得稅。



相關函令

■ 公司因政府區段徵收領取之補償費及獎勵金應否課稅釋疑 (財政部86/5/5台財稅第861895998號函)

- (一) 領取之土地地價補償費及內含按公告土地現值加發之獎勵金，依所得稅法第4條第16款規定，免納所得稅。
- (二) 公司因前開徵收事項取得之地上改良物補償費，尚無免納所得稅規定之適用。
- (三) 至公司將因領取土地及地上改良物補償費產生之所得如累積為盈餘，並分配予其個人股東時，依所得稅法第14條第1項第1類規定，屬股東之營利所得，應由股東合併其各類所得申報繳納綜合所得稅，並無股東得免納所得稅之規定。



相關函令

- 應分攤或歸屬於免稅收入之費用逾2年未給付應列為免稅收入之調整項目（財政部961130台財稅字第09604126340號令）

營利事業從事土地、證券或期貨買賣，其應個別歸屬或分攤之費用或損失，逾2年尚未給付而依所得稅法施行細則第82條第3項（編者註：現依所得稅法第24條第2項）規定轉列之其他收入，應列為轉列當年度之免稅收入調整項目。



個人出售房、地被認定為營利事業(要點§18)

■ 個人有第一點規定之房屋、土地交易，符合下列情形之一者，該個人認屬**本法第11條第2項規定之營利事業**，應依**本法第24條之5規定課徵所得稅**，不適用**本法第14條之4至第14條之8**規定：

(一)個人以自有土地與營利事業合建分售或合建分成，同時符合下列各款規定：

1. 個人與屬中華民國稅務行業標準分類營造業或不動產業之營利事業間，或個人與合建之營利事業間，係「營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則」第4條第1項第2款所稱關係人。
2. 個人5年內參與之興建房屋案件逾2案。
3. 個人以持有期間在2年內之土地，與營利事業合建。但以繼承取得者，不在此限。



個人出售房、地被認定為營利事業(要點§18)

承上頁

- (二)個人以自有土地自地自建或與營利事業合建，設有固定營業場所（包含設置網站或加入拍賣網站等）、具備營業牌號（不論是否已依法辦理登記）或僱用員工協助處理**土地銷售**。
- (三)個人依「**加值型及非加值型營業稅法**」相關規定應辦理營業登記。



個人購（建）屋出售課徵營業稅及稅籍登記相關規定

■ 財政部1060607台財稅字第10604591190號令(1/3)

◆ 個人購屋(含法拍屋)或將持有之土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，**應依法課徵營業稅**：

- (一)設有**固定營業場所**（除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。
- (二)具備**營業牌號**（不論是否已依法辦理稅籍登記）。
- (三)經查有**僱用員工**協助處理房屋銷售事宜。
- (四)具有**經常性或持續性銷售**房屋行為。但房屋取得後逾6年始銷售，或建屋前土地持有10年以上者，不在此限。



個人購（建）屋出售課徵營業稅及稅籍登記相關規定

財政部1060607台財稅字第10604591190號(2/3)

- ◆ 前點第4款所稱房屋取得後逾6年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有**超過6年**。同款所稱建屋前土地持有10年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至**房屋核准拆除日**屆滿10年，或自土地完成移轉登記之日起算至**建造執照核發日**屆滿10年，**擇一認定**；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並**完成移轉登記之日**起算；配偶間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並**完成移轉登記之日**起算。



個人購（建）屋出售課徵營業稅及稅籍登記相關規定

財政部1060607台財稅字第10604591190號(3/3)

- ◆ 個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。
- ◆ 個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。



一、收入實現

■查核準則第24條之2

營利事業出售不動產，其所得歸屬年度之認定，應以「所有權移轉登記日期」為準，但所有權未移轉登記予買受人以前，已實際交付者，應以「實際交付日期」為準，兩者皆無從查考時，依其「買賣契約」或查得資料認定之。

(一)實際交屋日期：

可查核客戶簽章之交易證明單或客戶設籍遷入日或營利事業辦理營業登記日，均可作為推定實際交屋之參考。

(二)所有權移轉登記日期：

可至該房地產所在地之地政事務所調閱土地登記簿謄本作為參考，若實際交屋日期較早，仍以實際交屋日期為準。



一、收入實現(續)

■查核準則第24條之2(續)

(三)買賣契約約定交屋日期或依查得資料認定之。

若實際交屋日期及所有權移轉登記日期，皆無從查考時，可就以下日期參考之：

1. 買賣契約上之尾款收取日。
2. 查發票開立收取尾款日期。
3. 房屋尾款以銀行貸款抵付者，則銀行貸款核撥時，其尾款即已收妥。
4. 向稽徵機關申報完納契稅之日期。



一、收入實現(續)

■ 出售土地與房屋過戶不同年度時有關所得歸屬年度之認定

(財政部87.10.3.台財稅字第871967970號函)

營利事業採自地自建方式興建房屋出售，土地與房屋過戶屬不同年度時，其所得歸屬年度之認定，仍應依查核準則第24條之2規定辦理。



二、銷售價格

■營利事業所得稅查核準則第32條第3款

自中華民國75年1月1日起，營利事業與地主合建分成、合建分售土地及房屋或自行以土地及房屋合併銷售時，其房屋款及土地款未予劃分或房屋款經查明顯較時價為低者，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，房屋銷售價格（含營業稅）應依房屋評定標準價格（含營業稅）占土地公告現值及房屋評定標準價格（含營業稅）總額之比例計算。其計算公式如下：



二、銷售價格

■營利事業所得稅查核準則第32條第3款(續)

- ◆房屋銷售價格 (含營業稅) =
土地及其房屋之銷售價格 (含營業稅) ×
〔房屋評定標準價格 × (1+營業稅徵收率) 〕 /
〔土地公告現值 + 房屋評定標準價格 × (1+營業稅徵收率) 〕
- ◆房屋銷售收入 = 房屋銷售價格 (含營業稅) ÷ (1 + 營業稅徵收率)



二、銷售價格(續)

■營利事業所得稅查核準則第32條第4款

房屋款或土地款之時價，應參酌下列資料認定之：

- (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) 法院拍賣或國有財產署等出售公有房屋、土地之價格。
- (五) 報章雜誌所載市場價格。
- (六) 臨近地區政府機關或大建築商建造房屋之成本價格，加上同業之合理利潤估算之時價。
- (七) 出售土地帳載金額或房屋帳載未折減餘額估算之售價。
- (八) 其他具參考性之時價資料。
- (九) 時價資料同時有數種者，得以**其平均數**認定。



三、其他收入

一、其他收入

- (一)建設公司受託代客戶辦理產權移轉登記或銀行貸款時，代辦收入大於代辦業務費用部份，應列為其他收入。
- (二)樣品屋拆除廢料收入，招標所收之圖說費，應列為其他收入。



四、土地成本(合建分屋)

■ 查核準則第78條第1款第10目：

廣告費：

(十) 營建業樣品屋之成本；其有處分價值者，應於處分年度列作收益處理。

■ 營利事業所得稅查核準則第32條第2款

(資產交換，原則規定)

資產之交換，應以時價入帳，如有交換利益，應予認列。其時價無法可靠衡量時，按換出資產之帳面金額加支付之現金，或減去收到現金，作為換入資產成本入帳。



四、土地成本(合建分屋)

■財政部78.12.14. 台財稅第781147710號函

(資產交換，**例外**規定)

建設公司與地主合建分屋，於**房地交換時**，其帳列土地成本金額，應以換出房屋所分攤之**建造成本**為準，**暫免**按因交換而開立之統一發票金額計算交換損益，**俟房地出售時**再計算其損益並依法核課所得稅。至房屋因交換土地而依本部75年10月1日台財稅第7550122號函規定，按時價或(未查得時價)房屋評定價格與土地公告現值從高開立之統一發票報繳營業稅之銷售額，可比照營利事業所得稅結算申報查核準則第15條之1規定，於申報營利事業所得稅時，自開立統一發票總額中調整減除。



五、出待售房地成本之分攤

■營利事業所得稅查核準則第51條之1

營建業已興建完成但未出售或已轉供自用之房地，得依工程別依收入法、建坪比例法或評定現值法擇一適用，分攤其房地成本，但同一工程既經擇定後，不得變更。

前項所稱

收入法，係指營建業建屋出售，其銷貨成本係按出售房屋售價及待售房屋之預計合理售價占總售價比例攤計成本之方法。

建坪比例法，係指營建業建屋出售，其銷貨成本係按出售及待售房屋坪數占房屋總坪數比例攤計成本之方法。

評定現值法，係指營建業建屋出售，其銷貨成本係按出售及待售房屋評定現值占房屋總評定現值比例攤計成本之方法。



六、營建材料耗用數量

■營利事業所得稅查核準則第58條

製造業已依稅捐稽徵機關管理營利事業會計帳簿憑證辦法設置帳簿，平時對進料、領料、退料、產品、人工、製造費用等均作成紀錄，有內部憑證可稽，並編有生產日報表或生產通知單及成本計算表，經內部製造及會計部門負責人員簽章者，其製品原料耗用數量，應根據有關帳證紀錄予以核實認定。

製造業不合前項規定者，其耗用之原料如超過各該業通常水準；超過部分，除能提出正當理由，經查明屬實者外，應不予減除。

...



六、營建材料耗用數量(續)

■營利事業所得稅查核準則第59條

汽車運輸業、出租遊覽車業、海運業、漁撈業、煤礦業、窯業所需燃料器材，**營建業之營建材料**及畜牧業之飼料等耗用數量，應比照前條規定之原則辦理。

■自備材料委託營造廠建屋者，應比照查核準則第58條規定辦理。

(財政部77.01.26.台財稅第760193143號函)



建築業應具備之合約及成本分析表

一、相關交易合約

- 建築或使用執照。
- 工程合約書：主合約、工程項目明細表、工料分析表、工程圖說。
- 外包工程合約書。
- 材料買賣合約書。
- 合建契約書。
- 房地買賣契約書。
- 房地委託銷售或仲介契約書。



建築業應具備之合約及成本分析表

二、成本分析表

- 工程材料進、耗、存明細表。
- 工程成本及在建工程明細表。
- 完工工程材料耗用明細表。
- 完工工程外包工程明細表。
- 完工工程成本分析表。
- 出售及待售房地明細表。



公司○○年度材料進耗存明細表

品名	單位	期初存料			本期進料			本期耗用			期初存料		
		數量	單價	金額									
水泥													
鋼筋													
砂石													
合計													
附註：進貨運費應轉列各材料成本。													



公司○○年度工程成本及在建工程明細表

建案名稱	外包項目	材料	工資	費用	外包	合計
	期初在建					
	本期投入					
	本期結案					
	期末在建					
合計	期初在建					
	本期投入					
	本期結案					
	期末在建					



公司○○年度材料耗用明細表

建案名稱	材料名稱	申報耗用量	應耗量	超耗數量	單價	超耗金額
	鋼筋					
	水泥					
	預拌混凝土					



公司○○年度完工工程成本分析表

建案名稱	材料	人工	費用	外包工程	合計



七、出售土地而拆除地上物

■ 土地拆除地上物，所產生之損費及其帳載未折減餘額為土地出售成本，列土地增益減項（財政部 76.7.28. 台財稅第 7639482號函）

營利事業因出售土地而拆除之地上改良物（房屋），所產生之損費及其帳面未折減餘額，應視為土地出售實際成本之一部分，依營利事業所得稅查核準則第32條第1款但書規定，於出售土地增益項下，合併計算損益。

八、廣告費

■ 廣告費【查準78條】

- (一) 建築業樣品屋之成本；其有處分價值者應於處分年度列作收益處理。
- (二) 建築業合建分售（或分成）之廣告費，應由地主與建主按其售價比例分攤。
- (三) 售屋廣告費應配合銷售房屋遞延攤提。

■ 建設公司預售房屋之推銷費用應遞延列帳，管理費用則否 （財政部73.3.27.台財稅第52136號函）

- 推銷費用應予遞延，配合房屋出售收入列為出售年度之費用。
- 管理費用不得遞延，應於發生當年度認列。



九、稅捐

■ 稅捐【查準90條】

- (一)待售房屋所繳納之房屋稅及地價稅核屬管理費用，可列為當年度之費用或損失。
- (二)建設公司購買土地或合建分屋約定代地主所繳納之土地增值稅，依照土地稅法規定，應由地主負擔，該土地增值稅不得列入建設公司費用或建屋成本。
- (三)購買土地、房屋所繳納之契稅、印花稅等，應併入土地或房屋之成本。



九、稅捐及交際費

■ 稅捐【查準90條】（續）

- (四) 營利事業出售土地所繳納之土地增值稅，應在該項出售土地之收入項下減除。但出售屬所得稅法第4條之4第1項規定之【新制】土地，依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用或損失。
- (五) 繳納之特種貨物及勞務稅屬銷售房屋、土地者，應於該項出售房屋、土地之收入項下減除。

■ 交際費

- (一) 建築業之交際費比照買賣業計算限額。



十一、利息支出

■ 利息支出【查準97條】

- (一) 購買土地之借款利息，應列為資本支出，經辦妥過戶手續後之借款利息，可作費用列支。
- (二) 非屬固定資產之土地，其借款利息應以遞延費用列帳，於土地出售時，作為其收入之減項。

■ 購買土地之借款利息：

- 屬固定資產 → (過戶或交付使用前)資本化、
(過戶或交付使用後)費用列支。
- 非屬固定資產 → 遞延費用列帳(例：存貨、投資性不動產)



十二、其他損失

■ 其他損失

- (一) 合建房屋因故解約賠償費，應憑協議書及該項賠償費有關證明文據，依查核準則第103條第2款第3目規定列為當期費用。
- (二) 前項解約前工程確已進行，所支付建築設計費、材料費、薪資等費用得取具確實證明文據，按其他費用或損失核實認定。
- (三) 因違反合約約定所支付之罰款，經取具憑證列為其他損失。
- (四) 建設公司不得提列售後服務準備，交屋後依合約規定負有保固責任者，其保固期間之保固修繕支出，得憑合約、實際支出憑證及業主出具之修繕證明文件核實認定。



課程結束

諮詢電話：0800-000-321或洽任一分局、稽徵所

