



大台中不動產開發商業同業公會 稅務問題說明會

簡 報

聯捷聯合會計師事務所

張志勝 會計師 (0936-310324)

趙志浩 會計師 (0937-212784)

吳文勝 會計師 (0937-789022)

張淑卿 會計師 (0936-666196)

林季亭 會計師 (0987-687611)

一、稅法原對於按「同業利潤標準」核定所得額之規定：

●所得稅法第八十三條

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，核定其所得額。

前項帳簿、文據，應由納稅義務人依稽徵機關規定時間，送交調查；其因特殊情形，經納稅義務人申請，或稽徵機關認有必要，得派員就地調查。

納稅義務人已依規定辦理結算申報，但於稽徵機關進行調查時，通知提示有關各種證明所得額之帳簿、文據而未依限期提示者，稽徵機關得依查得之資料或同業利潤標準核定其所得額；嗣後如經調查另行發現課稅資料，仍應依法辦理。

結論：實務上按「同業利潤標準」（建設業目前為10%）核定所得額之情況。

（一）「帳」做不好。

（二）「帳」未提示。

二、房地合一稅最新規定：

●房地合一稅 1.0(民國 105 年 1 月日)

※適用於「個人」之規定(所得稅法第 14 條之 6)：

個人未依前條規定申報或申報之成交價額較時價偏低而無正當理由者，稽徵機關得依時價或查得資料，核定其成交價額；個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本，無查得資料，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；個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之三計算其費用，並以三十萬元為限。

●房地合一稅 2.0(民國 110 年 7 月 1 日)

※適用於公司(營利事業)之規定(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，①稽徵機關「應」依查得資料核定；成本或費用無查得資料者，②「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，其費用按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限。

結論：未提示帳冊，查核順序……。

(一)「應」先查核相關資料……來核定所得。

(二)查無！「得」依「房屋評定現值」及「公告土地現值」……核定成本。

三、財政部重申其「查核順序」：(詳后附公文)

(一)先查核實際交易之(收入、成本、費用)……。

(二)若無法查得，始能依取得時「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)核定其成本……。

財政部賦稅署 函

機關地址：116055臺北市羅斯福路6段142巷
1號

聯絡人：劉宗榮

電 話：23228000 #8701

Email：dot_tjliu@mail.mof.gov.tw

受文者：財政部中區國稅局

發文日期：中華民國111年8月17日

發文字號：臺稅所得字第11104571970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：



主旨：營利事業於110年7月1日以後交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地(適用房地合一稅2.0)，未提示相關帳簿、文據，稽徵機關核定房屋、土地交易所得額適用規定疑義一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年4月15日中區國稅一字第1110003484號函。
- 二、所得稅法(下稱本法)第24條之5第1項規定，營利事業房屋、土地(下稱房地)交易所得或損失之計算，以其收入減除相關成本、費用或損失後之餘額為所得額；房地合一課徵所得稅申報作業要點第25點第2項規定，營利事業依本法第24條之5第4項規定計算房屋、土地交易所得，應依本法及營利事業所得稅查核準則規定辦理，依此，營利事業應設置帳簿憑證核實計算房地交易所得額為原則。
- 三、本法第24條之5第5項規定，稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房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，並以新臺幣30萬元為限。上開規定係為落實



房地合一稅2.0強化抑制短期炒作房地產及保障民眾居住權益政策目的，並與個人未申報或金額偏低案件，稽徵機關依本法第14條之6規定核定之基準一致；所訂之特別規定，爰營利事業交易房地(適用房地合一稅2.0)未提示相關帳簿、文據時，應適用該規定計算所得額。

- 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①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及收付價款資料)核實認定相關成本、費用②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。

正本：財政部中區國稅局

副本：財政部臺北國稅局、財政部高雄國稅局、財政部北區國稅局、財政部南區國稅局

正本

檔 號：
保存年限：

財政部 書函

地址：116055臺北市羅斯福路6段142巷1號
電話：02-23228000#8566

100224

台北市中正區濟南路1段3之1號12樓

受文者：立法院蔡副院長其昌國會辦公
室

發文日期：中華民國112年2月23日
發文字號：台財稅字第11204501661號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：有關「營利事業於110年7月1日以後交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地(適用房地合一稅2.0)，未提示相關帳簿、文據，評估稽徵機關得按同業利潤標準或其他方式核定所得額之可行性」一案，檢送本部說明1份，請查照。

說明：依據111年12月28日貴國會辦公室協調會議結論辦理。

正本：立法院蔡副院長其昌國會辦公室

副本：財政部部、次長室、主任秘書室、參事室(均含附件)

財 政 部

成本：

- ① 依查得資料
- ② 依原地取得時房屋評定現值及公告土地現值掛牌價指數調整之
- ③ 不適用88%同業利潤標準

財政部就營利事業於110年7月1日以後交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地(適用房地合一稅2.0)，未提示相關帳簿、文據，稽徵機關得按同業利潤標準或其他方式核定所得額之評估說明

一、背景

臺中市不動產開發商業同業公會等代表考量中小型建設公司於實務上取得憑證不易，建請本部補充解釋營利事業於110年7月1日以後交易其興建房屋完成後第一次移轉之房屋及其坐落基地(適用房地合一稅2.0)，未提示相關帳簿、文據者，得依所得稅法第83條規定(同業利潤標準)推計課稅，不逕依同法第24條之5第5項後段規定推計課稅。

二、本部評估說明及研處作為

(一) 所得稅法第24條之5第5項立法目的

查房地合一稅1.0時期，稽徵實務及外界迭有反映，營利事業未依規定設置帳簿或拒未提示帳簿憑證而採同業利潤標準淨利率申報核定所得額(低於實際所得)，規避稅負，甚或個人藉設立營利事業循上開方式推計所得規避稅負，爰110年4月28日修正公布所得稅法(房地合一稅2.0)第24條之5第5項規定，稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房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，並以新臺幣30萬元為限。上開規定與個人未申報或金額偏低案件，稽徵機關依同法第14條之6規定核定成本費用之基準一致，俾達到遏止逃漏及維護租稅公平之立法目的，基於衡平性及公平性所訂之特別規定。

(二) 所得稅法第 24 條之 5 第 5 項或第 83 條之適用

上開營利事業興建房屋完成後第一次移轉房地，稽徵機關調查其房地交易所得時，倘未提示有關帳簿、文據，依上開立法目的及所得稅法第 24 條之 5 規範之法制架構，仍應依該條第 5 項規定辦理，尚不適用同法第 83 條之同業利潤標準核定方式。

(三) 為維護租稅公平及兼顧納稅者權益，已責成稽徵機關應盡職調查並規劃調查作業處理原則

1. 考量陳情內容係中小型建設公司擔心部分實務情形取得憑證不易(例如多以現金支付工人報酬，憑證取得困難)，未能保持憑證完整性，致其過往均採所得稅法第 83 條同業利潤標準申報，若稽徵機關調查時未能合理考量其困難或再調查其他有利納稅義務人事證，逕依所得稅法第 24 條之 5 第 5 項後段規定，按房屋評定現值及土地公告現值認定房地成本計算所得，將損及其權益。
2. 營利事業興建房屋完成後移轉房地之所得，雖未提示完整相關帳簿憑證，惟如能盡其協力義務提示部分證明房地交易所得額之資料，或由稽徵機關主動調查其成本、費用資料，稽徵機關可依提示或查得資料合理審酌行業特性、交易事實及實務情形核定房地交易所得額。
3. 為督促稽徵機關盡職調查並合理保障納稅義務人權益，本部已函請各地區國稅局規劃是類案件之調查作業處理原則(例如函查交易相對人買賣契約或收付款資料等)，並由各局官所稅組自守所屬查審人員及分局、稽徵所確實執行調查作業，本部並將透過年度稽徵業務考核管考其執行情形。

標題：遭房地合一 2.0 追殺 中小型建商變賣資產為補稅

2016 年上路的房地合一稅，採取實價課稅制度，經過 5 年 2021 年 7 月 1 日，政府再推動房地合一稅 2.0，對民眾而言拉高稅負也拉高炒房成本將使投機炒作的空間大幅縮小，是健全房市的作法，但房地合一稅 2.0 追殺中小型建商的行動才正要開始。

近期大台中不動產開發商業同業公會，就收到不少中小型建商會員的陳情書，據公會統計至少 3 成會員被國稅局查稅，要求以新制核課，並繳交數年以前興建過程中產生的所有憑證，若帳證不全甚至會以公告現值當作成本基準，對中小型建築業者而言實在難以承受。

公會表示，中小型建築業者面對報稅相關業務，由於帳證常取得不易，或是建築物興建時程過長(3~5 年甚至更長)，造成當初取得之憑證保存不全，遺失、丟失，甚或金額數值已無從核對，中小型建築業者按照慣例常以書面審查、所得額或同業利潤標準申報，雖有可能稅基因此升高，卻可簡化稽徵成本及程序，減輕稅捐稽徵之人力資源，是一種行之有年，便民親民的措施。然而自 110 年 7 月 1 日房地合一 2.0 頒布實施後，建築業同業利潤標準之適用產生衝突與矛盾，在未能讓全民了解因應新法的報稅及查稅方式，隨即廣泛的針對建築業者以新法調帳查稅，造成被查帳公司產生巨額的補稅情況，此對中小型建築業者的經營造成莫大的衝擊。

建築業有別其他行業，一個建案的初始興建到完成出售移轉，往往少則 3~5 年，多則 6~8 年甚或更久，在這麼長的準備時間裡，業者依規

定按同業利潤標準的申報方式準備帳證，110 年卻因新法突然要其完全轉換報稅方式，全部依照憑證核實認列，著實讓民眾無所適從。

獲利繳稅雖然是天經地義，不過全台灣在營所稅課稅上，根據財政部規範可適用「同業利潤標準」，也就是說營利事業，不論經營一項或多項製造或買賣業別，如中小型建商過去未能提供帳證供核，依所得稅法施行細則第 81 條規定，可按同業利潤標準核定稅率。

但是，近期國稅局大追稅下，不少已售個案被國稅局要求一定要提供各種證明所得額之帳簿、文據，提供不出完整帳證，就依所得稅法第 24 條之 5 第 5 項及房地合一課徵所得稅申報要點第 26 條，採「房屋評定現值及公告土地現值」計算成本，此舉無疑是將建商的「成本極小化、獲利極大化」。

舉例來說，一場小型完銷透天建案，一戶營收 1000 萬元，建商報稅採「同業利潤標準」，利潤率 10%，也就是一戶需繳稅 20 萬元。但若採取「房屋評定現值及公告土地現值」計算成本，同樣營收 1000 萬元，成本認列依照土地現值，僅能認列 500 萬元，等同利潤高達 500 萬元，按稅額 20%計算，也就是一戶需繳交 100 萬元的稅。但這僅只是房地合一稅而已，還有營業稅、營所稅、股東分配盈餘、個人綜所稅等皆尚未列入計算。

新舊制兩相差距就是 5 倍，對此，就有大台中不動產開發商業同業公會會員，更因過去完銷幾十戶的透天，但稅率大增下，必須變賣資產來補稅；對此大台中不動產開發商業同業公會理事長王至亮表示：「建議應依信賴保護原則，新法（房地合一 2.0）實施前興建中的不動產，未來出售時仍可適用同業利潤率標準核稅，不應該政策無限上綱，不

僅補稅上出問題，甚至還有可能罰款，掃光中小型建商，對不動產市場並無實質幫助！」

全台各行各業，對於中小企業都可適用財政部「同業利潤標準」，唯獨針對營建業，此次國稅局大查稅，公會表示：「台中營建業特別明顯，光是公會會員就有多達 3 成反應，除了不符合比例原則外，連 8 戶透天案的小型建商都難逃追稅。」

公會表示：「用出售價格，減去房屋評定現值再減去買進土地時的土地公告現值，僅僅額外扣掉 30 萬元費用，算出來的獲利等於所得，這種算法等同要封殺中小型建商，既然財政部都有明定可採取同業利潤率申報，為什麼僅營建業被打壓，這不是很明顯在製造對立？」

王至亮呼籲財政部、國稅局：「應正視不公稅法對不動產業者的衝擊，訂定日出條款、明確切割時間，並非挑起社會對立、製造經濟恐慌，也不應為了選舉，不斷收割打房政策，不動產業稅金貢獻已是各行各業中最高，近年的工資、建材及碳稅等輪番上漲，已經壓縮業界生存空間。」

更建議直接修法，將「房屋興建完成後第一次移轉的房地收入，排除所得稅法第 24 條之 5 第 5 項之適用項目」，公會表示，對於集團化建商來說，1000 億元的案量補 30 億元不算什麼，但對於中小型建商來說補稅數千萬，則是會衝擊到生存，望官員與民同苦，正視中小型企業活下去的權利。