

合建分屋！必需注意營業稅「2大問題」

作者：MyGoNews方暮晨

時間：2017-01-16

合建分屋



合建分屋！必需注意營業稅「2大問題」

新聞摘要

■ 合建分屋！必需注意營業稅「2大問題」

【MyGoNews方暮晨/綜合報導】財政部國稅局表示，地主提供個人土地與建設公司合建分屋，除符合財政部2015年1月28日台財稅字第10304605550號令規定免課徵營業稅之情形外，原則上係屬加值型及非加值型營業稅法(以下簡稱營業稅法)課徵範圍，應辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。

國稅局說明，合建分屋營業稅所涉及的問題主要可分為下列二項：

一、地主與建設公司雙方換出房屋與土地時點如何認定及應如何開立憑證？

依財政部1995年5月24日台財稅第841624289號函釋規定，除地主自始至終均未列名為起造人，且建設公司於房屋興建完成辦理總登記後，始將地主應分得之房屋所有權移轉與地主，應以房屋所有權移轉與地主之登記日為房屋換出日外，其餘均應以房屋使用執照核發日為房屋換出日。建設公司並應於上述換出日起3日內開立統一發票。另依財政部1986年10月1日台財稅第7550122號函釋規定，依營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷

售價格從高認定，於換出房屋或土地時開立統一發票。

二、地主出售合建分得之房屋，應如何課稅？

依財政部2015年1月28日台財稅字第10304605550號令規定，個人以其持有非自用住宅用地或持有未滿1年之自用住宅用地建屋、拆除改建房屋或與營業人合建分屋，嗣出售其所有之房屋，如該地屬都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝，且符合(一)非自用住宅用地興建前持有10年以上者。(二)興建後持有自建或分得房屋，銷售前土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用連續滿2年者，得免辦理營業登記，免課徵營業稅及營利事業所得稅之外，其餘均應依法辦理營業登記，課徵營業稅及營利事業所得稅。

國稅局進一步說明，查獲A君提供其非自用住宅用地與建設公司合建分屋，建設公司於房屋興建完成辦理總登記後，將地主應分得之房屋所有權移轉與A君，因A君未符合上開財政部2015年1月28日令釋得免辦理營業登記規定，其未依規定申請營業登記及報繳營業稅，乃依稅捐稽徵法第44條及營業稅法第51條第1項規定補徵所漏稅額90萬餘元，並裁處1倍之罰鍰；另建設公司亦因未依前揭房地互易之規定，開立統一發票予A君，逕行跳開予買受人，除短漏開統一發票500萬餘元，按稅捐稽徵法第44條及營業稅法第51條第3項規定補徵所漏稅額26萬餘元及裁處1倍之罰鍰外，並按其未依規定開立統一發票予A君，依稅捐稽徵法第44條裁處100萬元罰鍰。

國稅局呼籲，地主提供個人土地與建設公司合建分屋及出售分得之房屋，應特別注意上開規定核實開立統一發票，以免受罰。

熱門搜尋：[MyGoNews](#)、[財政部](#)、[國稅局](#)、[土地](#)、[建設公司](#)、[合建分屋](#)

兩岸不動產、投資新聞 請上網搜尋 <http://mygonews.com>

九天開發 版權所有 ©2012MyGoNews.com All Right Reserved