

營所稅法令解說及查核準則解析

南區國稅局臺南分局

111年4月

李佳純

營利事業所得稅查核準則

- 第一章 總則
- 第二章 帳簿憑證之查核
- 第三章 收入類之查核
- 第四章 銷貨成本之查核
- 第五章 費用類之查核
- 第六章 資產負債資本之查核
- 第七章 漏報短報所得額及結算稅額之核定
- 第八章 附則

營所稅重要法令解析

- 房地合一稅 2.0
 - 背景
 - 修正重點
 - 不受修法影響之情事
- 因應疫情租稅協助措施
- 實質投資適用未分配盈餘減除

查準第 1 條（法源依據）

- 本準則依所得稅法第 80 條第 5 項規定訂定之。
- 所得稅法第 80 條第 5 項
稽徵機關對所得稅案件進行書面審核、查帳審核與其他調查方式之辦法，及對影響所得額、應納稅額及稅額扣抵計算項目之查核準則，由財政部定之。

查準第2條

- 營利事業之會計事項，應參照商業會計法、商業會計處理準則、**企業會計準則公報**、金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱國際財務報導準則）等據實記載，產生其財務報表。至辦理所得稅結算申報時，其帳載事項與所得稅法、所得稅法施行細則、**產業創新條例**、**中小企業發展條例**、營利事業所得稅不合常規移轉訂價查核準則、適用所得稅協定查核準則、營利事業適用所得稅法24條之4計算營利事業所得額實施辦法、營利事業對關係人負債之利息支出不得列為費用或損失查核辦法、房地合一課徵所得稅申報作業要點、本準則及有關法令規定未符者，應於申報書內自行調整之。

查準第2條

會計所得

應參照商業會計法、
商業會計處理準則、
企業會計準則公報、
金融監督管理委員會
認可之國際財務報導
準則、國際會計準
則、解釋及解釋公告
(以下簡稱國際財務
報導準則)等據實記
載

自行調整

- 免稅所得
- + 所得調整數
- + 費用剔除數
- 費用剔除迴轉數

課稅所得

帳簿憑證之查核

查準第 6 條

- 營利事業之帳簿文據，其關係所得額之一部未能提示，經稽徵機關依所得稅法施行細則第八十一條之規定，就該部分按同業利潤標準核定其所得額者，其核定之所得額，以不超過當年度全部營業收入淨額依同業利潤標準核定之所得額為限。但營利事業有漏報營業收入情事，經稽徵機關就該漏報部分按同業利潤標準核定其所得額者，不在此限。
- 營利事業未提示有關各種證明所得額之帳簿文據，經就營業收入淨額按同業利潤標準核定其所得額者，如有非營業收益或損失，應依法合併計課或核實減除。

收入類之查核

收入認列時點之相關規定

- 所得稅法第 24 條第 1 項前段：營利事業所得之計算，以其本年度收入總額減除各項成本費用、損失及稅捐後之純益額為所得額。
- 所得稅法第 22 條第 1 項：會計基礎，凡屬公司組織者，應採用權責發生制，其非公司組織者，得因原有習慣或因營業範圍狹小，申報該管稽徵機關採用現金收付制。
- 凡應歸屬於本年度之收入或收益，除會計基礎經核准採用現金收付制者外，應於年度決算時，就估計數字，以「應收收益」科目列帳。但年度決算時，因特殊情形，無法確知之收入或收益，得於確知之年度以過期帳收入處理。

查準第 15 條

- 營利事業申報營業收入與開立統一發票金額不一致，應於營利事業所得稅結算申報書內營業收入調節欄項下調整說明；其經查明無漏報或短報情事者，應予核實認定。

● 營業收入調節說明	
● 本年度結算申報營業收入總額 01	元
與總分支機構申報營業稅銷售額 68	元
相差 69 _____ 元，說明如下：	
● 總分支機構申報營業稅銷售額	
● 加：70 上期結轉本期預收款	元
71 本期應收未開立發票金額	元
72 本期採買賣方式列帳之境外營業收入（請附明細表；本欄不包括 73 及 74 欄金額）	元
73 委託國外加工不復運進口直接外銷貨品收入與本期申報營業稅銷售額之差額	元
74 本期銷售以前年度國外發貨倉庫未出售貨品實際銷售額 _____ 元	
75 其他（請附明細表或說明）	元
● 說明： _____	
● 減：76 本期預收款	元
77 上期應收本期開立發票金額	元
78 視為銷貨開立發票金額（請附明細表）	元
86 本期專案作廢發票金額（請附核准函或說明）	元
80 佣金收入	元
81 租賃收入	元
82 出售下腳廢料	元
83 出售資產	元
84 代收款（請附明細表）	元
85 因信託行為開立發票金額（請附明細表）	元
88 資產融資開立發票金額	元
100 本期輸出至國外發貨倉庫尚未出售貨品之金額（請附合格會計師簽證之存貨盤點資料）	元
98 本期委託國外加工不復運進口尚未銷售貨品之營業稅銷售額	元
87 其他（請附明細表或說明） _____ 元	
● 說明： _____	

查準第 15 條之 1

- 營利事業依加值型及非加值型營業稅法第 3 條第 3 項之規定，**視為**銷售貨物之銷售額，依下列規定辦理：
- 以產製、進口、購買供銷售之貨物，轉供自用，或以上項貨物無償移轉他人所有，並按時價作為銷售額者，仍按其產製、進口或購買之**實際成本**為準，轉列資產或費用，免按時價列帳；辦理當期所得稅結算申報時，應將該項開立統一發票之銷售額於營利事業所得稅結算申報書內**營業收入調節欄項下予以減除**。（第 1 項第 1 款）
- 委託他人代銷貨物，於送貨時已先按送貨之數量及約定代銷之價格作為其銷售額者，於年度終了時，其**尚未經代銷之貨物價額**，應於辦理所得稅結算申報時，將該項銷售額於營利事業所得稅結算申報書內**營業收入調節欄項下予以減除**。（第 1 項第 3 款）

查準第 15 條之 2

- 營利事業外銷貨物或勞務，其銷貨收入之歸屬年度，依下列規定辦理：

外銷貨物應列為外銷貨物報關日所屬會計年度之銷貨收入處理。但以郵政及快遞事業之郵政快捷郵件或陸空聯運包裹寄送貨物外銷者，應列為郵政及快遞事業掣發執據蓋用戳記日所屬會計年度之銷貨收入處理。

銷售與外銷有關之勞務或在國內提供而在國外使用之勞務，應列為勞務提供完成日所屬會計年度之銷貨收入處理。

查準第 19 條

- **銷貨退回**已在帳簿記錄沖轉並依統一發票使用辦法第 20 條規定取得憑證，或有其他確實證據證明銷貨退回事實者，應予認定。**未能取得有關憑證或證據者**，銷貨退回不予認定，其按銷貨認定之收入，並依同業利潤標準核計其所得額。（第 1 項）
- **外銷貨物之退回**，其能提示海關之退貨資料等有關證明文件者，查明後應予核實認定。（第 2 項）
- 財政部 67.7.3 台財稅字第 34268 號函
營利事業之銷貨於**次年度發生退回**，其銷貨退回因所屬會計年度不同，**應列為次年度銷貨退回處理**。

查準第 24 條

- 營利事業承包工程之工期在 1 年以上，有關工程損益之計算，應採**完工比例法**。但有下列情形之一，致工程損益確無法估計者，得採**成本回收法**，在**已發生工程成本之可回收範圍**內認列收入，計算工程損益：（第 1 項）
 - 一、各期應收工程價款無法估計。
 - 二、履行合約所須投入成本與期末完工程度均無法估計。
 - 三、歸屬於合約之成本無法辨認。
- 營利事業首次採用國際財務報導準則或企業會計準則公報以前已進行尚未完工之工程，計算工程損益**仍應依原方法處理**。（第 2 項）

配合國際會計準則第 11 號「建造合約」及企業會計準則公報第 10 號「收入」之建造合約收入及費用認列規定，營利事業承包工程之損益無法可靠估計時，應採用成本回收法，不適用全部完工法，爰修正第 1 項但書，定明成本回收法之工程損益計算方式，以資明確。

查準第 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，稽徵機關應依其買賣契約或查得資料認定之。

查準第 30 條 投資收益

- 營利事業投資於其他公司，倘被投資公司當年度經股東同意或股東會決議不分配盈餘時，得免列投資收益。
- 營利事業投資於其他公司，其投資收益，應以經被投資公司股東同意或股東會決議之分配數為準，並以被投資公司所訂分派股息及紅利除息基準日之年度，為權責發生年度；其未訂分派股息及紅利基準日或其所訂分派股息及紅利基準日不明確者，以同意分配股息紅利之被投資公司股東同意日或股東會決議日之年度，為權責發生年度。

查準第 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。

鑑於實務上稽徵機關查獲營利事業出售房屋銷售價格顯較時價為低，如已查得實際出售房屋時價資料者，稽徵機關應依查得時價計算房屋銷售價格；其無法查得房屋時價資料時，始依土地公告現值及房屋評定標準價格比例計算房屋銷售價格，爰修正第 3 款規，以資明確。

銷貨成本之查核

查準第 37 條

- 原料、物料及商品之購進成本，以**實際成本**為準。實際成本，包括取得之代價及因取得並為適於營業上使用而支付之**一切必要費用**。
- 企業會計準則第 5 號公報第 5 條：「存貨成本包括所有購買成本、加工成本及為使存貨達到目前之地點及狀態所發生之其他成本」

補充：財政部 109.07.09 台財稅字第 10904597360 號令

營利事業或機關團體買受人申請退還前點規定減徵之**貨物稅稅額**，應列為該固定資產成本或當年度費用之減項。其於購買次年度始申請退還減徵之貨物稅稅額者，該退稅款應於申請時列為該資產未折減餘額之減項，依所得稅法第 52 條規定計算折舊；該貨物以費用列帳者，列為申請年度之其他收入。

查準第 46 條、第 49 條

- 期初存貨之貨品、原料、物料、在製品、製成品及副產品之申報數量及金額，應與上年度稽徵機關核定數量及金額相符，其不符者，應予調整。但上期因耗用原料、物料等與耗用率不符，而調整之金額，不得列為次年之期初存貨。（查準第 46 條）
- 上年度已辦理結算申報，但經查帳核定貨品、原料、物料、在製品、製成品或副產品，有漏匿報者，應依稽徵機關查定之結存數量、金額為本期期初存貨。（查準第 49 條）

費用類之查核

營業費用之認列原則

- 一、需與業務有關（所得稅法第 38 條）
- 二、須為已實現之費用（查準第 63 條）
- 三、須屬本年度發生者（查準第 64 條）
- 四、應取具合法憑證
- 五、須非為法令所禁止列支之項目
- 六、限額之規定
- 七、須劃分資本支出與費用支出
- 八、共同費用分攤

查準第 71 條 薪資支出

- 財政部 104.11.10. 臺財稅字第 10400608350 號令：「營利事業依勞動基準法第 56 條第 2 項規定，於每年年度終了前，估算勞工退休準備金專戶餘額不足給付次一年度內預估成就同法第 53 條或第 54 條第 1 項第 1 款退休條件勞工之退休金數額，於次年度 3 月底前一次提撥其差額，並以該事業單位勞工退休準備金監督委員會名義專戶存儲至勞動部指定之金融機構者，其提撥之金額得全數於提撥年度以費用列支。」（已修入第 8 款第 4 目）

查準第 71 條 薪資支出

• 退休金或資遣費應先由勞工退休準備金、職工退休金準備或職工退休基金項下支付或沖轉；不足時，始得以當年度費用列支

- 依所得稅法第 33 條規定，已依規定提撥勞工退休準備金、提列職工退休金準備或提撥職工退休基金者，以後職工退休或資遣，依規定發給退休金或資遣費時，應先由勞工退休準備金、職工退休金準備或職工退休基金項下支付或沖轉；不足支付或沖轉時，始得以當年度費用列支。
- 查核轄內甲公司 108 年度營利事業所得稅結算申報案件，發現其薪資費用項下列報退休金費用 3,280 萬餘元，除了依法提撥退休金 2,700 萬餘元外，另包含實際支付退休金 580 萬餘元，依甲公司臺灣銀行受託辦理勞工退休準備金對帳單，於實際支付退休金當時，帳戶餘額尚有 3 億多元，依規定應先由該退休準備金項下支付或沖轉，不得列為當年度費用，爰被剔除並補稅 116 萬元。

查準第74條 旅費

- 旅費支出，應提示詳載逐日前往地點、訪洽對象及內容等之出差報告單及相關文件，資證明與營業有關者，憑以認定；其未能提出者，應不予認定。（第1款）
- 旅費支出，尚未經按實報銷者，應以暫付款科目列帳。（第2款）

查準第 74 條 旅費

- 營利事業所得稅查核準則第 74 條第 3 款：「膳宿雜費：除國內宿費部分，應取得旅館業書有抬頭之統一發票、普通收據或旅行業開立代收轉付收據及消費明細，予以核實認定外，國內出差膳雜費及國外出差膳宿雜費日支金額，不超過下列最高標準者，無須提供外來憑證，准予認定，超過標準部分，屬員工之薪資所得，應依所得稅法第 89 條第 3 項規定，列單申報該管稽徵機關：……」

員工出差膳宿雜費，超過標準部分，依財政部 72 年 3 月 30 日台財稅第 32029 號函規定，應列單申報稽徵機關，爰修正第 3 款第 1 目文字，以資明確

查準第 77 條之 1

- 營利事業修繕或購置固定資產，其耐用年限不及 2 年，或其耐用年限超過 2 年，而支出金額不超過新臺幣 80,000 元者，得以其成本列為當年度費用。但整批購置大量器具，每件金額雖未超過新臺幣 80,000 元，其耐用年限超過 2 年者，仍應列作資本支出。

查準第 90 條第 7 款 稅捐

- 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。

舊制土地之土地增值稅，納入出售土地增益減項。

新制土地之土地增值稅，納入所得稅費用（122 欄位）。

填表 C1 及 C1-2 計算“得減除之土地漲價總數額”（58 欄位）

填表 C1-1 計算交易所得（134 欄位）、分開計稅（135 欄位）

查準第 95 條第 2 款 折舊

- 固定資產之折舊，應按不短於固定資產耐用年數表規定之耐用年數，逐年依率提列不得間斷，耐用年數之變更無須申請稽徵機關核准；其未提列者，應於應提列之年度予以調整補列；其因未供營業上使用而閒置，除其折舊方法採用工作時間法或生產數量法外，應繼續提列折舊。至按短於規定耐用年數提列者，除符合中小企業發展條例第 35 條規定者外，其超提折舊部分，不予認定。
(第 2 款)

查準第 95 條第 10 款 固資報廢

- 固定資產因特定事故未達規定耐用年數而毀滅或廢棄者，營利事業除可依會計師查核簽證報告或年度所得稅查核簽證報告或提出經事業主管機關監毀並出具載有監毀固定資產品名、數量及金額之證明文件等核實認定者外，應於事前報請稽徵機關核備，以其未折減餘額列為該年度之損失。但有廢料售價之收入者，應將售價作為收益。

為避免實務上徵納雙方認定爭議，修正第 10 款有關以會計師簽證報告或年度所得稅查核簽證報告作為報廢損失證明者，應檢附相關資料佐證，以資明確。

查準第 95 條第 13 款 折舊超限

- 營利事業新購置乘人小客車，依規定耐用年數計提折舊時，其實際成本以不超過新臺幣 150 萬元為限；自中華民國 93 年 1 月 1 日起新購置者，以不超過新臺幣 250 萬元為限；超提之折舊額，不予認定。
- 實際成本高於限額者，**計算超提之折舊額之計算公式**如下：成本限額依實際成本提列之折舊額 × 【1 - (成本限額) / (實際成本)】 = 超限折舊額
實際成本依第 8 款規定續提折舊者，準用上述計算公式計算之。

查準第 95 條 房屋拆除

- 所得稅法第 57 條末段，係指固定資產使用後，因特定事故未達規定耐用年數而毀滅或廢棄者，本案房屋既係於購置後即予撤除重建，**未經使用**，自無上開法條之適用。關於該項廢棄房屋撤除重建所需重建經費，暨該項廢棄房屋原購價款與撤除等費用，應一併**計入新建房屋成本內處理**。（臺灣省政府財政廳 56/04/11 財稅一第 32299 號令）
- 固定資產於使用後為重建而拆除，其**未折減餘額得列為當期損失**。說明：公司於 52 及 54 年分別購得舊有房屋，經使用並提列折舊，於 58 年拆除重建，其未折減餘額應依上開規定辦理。（財政部 62/04/21 台財稅第 32901 號函）
- 營利事業因出售土地而拆除之地上改良物（房屋），其帳面未折減餘額，應視為**土地出售成本**。（財政部 76/7/28 財稅第 7639482 號函）

查準第 97 條 利息

- 因購置土地以外固定資產而借款之利息，自付款至取得資產期間應付之利息費用，應列入該項資產之成本。
- 因增建固定資產而借款在建造期間應付之利息費用，應作為該項資產之成本，以資本支出列帳。但建築完成後，應行支付之利息，可作費用列支。
- 購買土地之借款利息，應列為資本支出；經辦妥過戶手續或交付使用後之借款利息，可作費用列支。但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，再轉作其收入之減項。

資產負債資本之查核

查準第 104 條 資產估價

- 資產估價與所得稅法規定不符者，應依所得稅法及本準則規定調整相關損益。（第 1 項）
- 固定資產或無形資產因首次採用國際財務報導準則或企業會計準則公報而轉列不同類別之資產者，仍應按原資產之種類，依所得稅法及本準則規定計提折舊或攤折。（第 2 項）
- 資產重估價：固定資產、遞耗資產以及無形資產遇有物價上漲達百分之二十五時，得實施資產重估價；其實施辦法及重估公式由行政院定之。

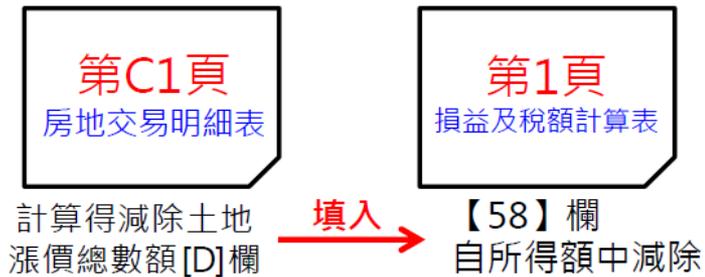
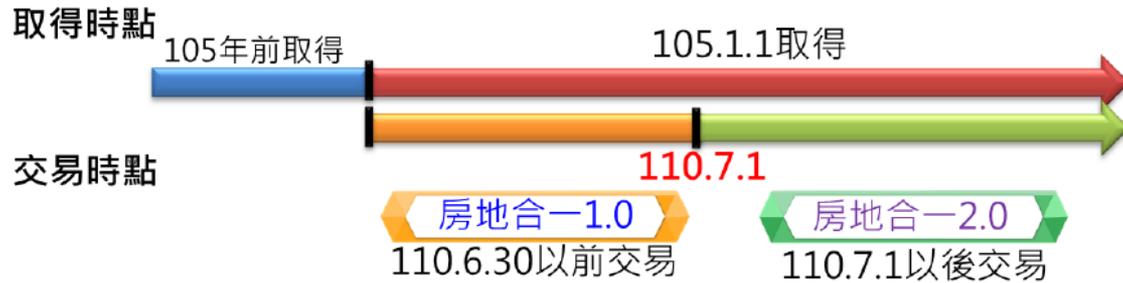
房地合一 2.0

房地合一相關法規及要點： 所得稅法：

- 第 4 條之 4(課稅範圍)
- 第 4 條之 5(免稅規定)
- 第 14 條之 4(所得額或損失之計算及適用稅率)
- 第 14 條之 5(個人房地交易申報期限)
- 第 14 條之 6(個人成交價、成本、費用核算)
- 第 24 條之 5(營利事業交易所得計算)

房地合一課徵所得稅申報作業要點

房地合一 2.0



房地合一 2.0

修正重點：

- ① 110.7.1 起施行
- ② 擴大房地交易適用範圍
- ③ 延長個人短期交易房地適用高稅率之持有期間
- ④ 營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅
- ⑤ 修正土地漲價總數額減除規定
- ⑥ 調降推計費用率，並增訂上限金額
- ⑦ 營利事業房地交易所得計算
- ⑧ 獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理

房地合一 2.0

施行日期—110年7月1日起施行

個人及營利事業 105年1月1日以後取得之房地，於 110年7月1日以後交易者，適用房地合一稅 2.0

「交易日期」之認定：

交易標的	交易日
房屋、土地	所有權移轉登記日
房屋使用權	權利移轉之日
預售屋及其坐落基地	訂定買賣契約之日
符合一定條件之股份或出資額	買賣交割日 訂定買賣契約之日

房地合一 2.0

- 擴大適用範圍
- 目的：防杜藉由不同交易型態炒作房地產規避稅負

取得日	交易標的	個人	營利事業
105.1.1 以後 新增	房屋、土地	●	●
	設定地上權方式之房屋使用權	●	新增
	預售屋及其坐落基地	新增	新增
無	符合一定條件之股份或出資額 【個人及營利事業交易其持有符合條件之境內外股份或出資額】	新增	擴大範圍

房地合一 2.0

- 營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅稅率：
- 稅率：

適用對象	持有期間	修正前	修正後
境內營利事業	2年以內	20%	45%
	超過2年，未逾5年		35%
	逾5年		20%
境外營利事業	1年以內	45%	45%
	超過1年，未逾5年	35%	
	超過2年		35%

房地合一 2.0

交易預售屋及其坐落基地，視同房地交易

交易 105.1.1 以後取得之預售屋及其坐落基地		
	修正前	修正後
個人	計入綜合所得總額依 5%~40% 累進稅率課稅	依持有期間適用 45%~15% 稅率分離課稅
營利事業	計入營利事業所得額依 20% 稅率課稅	依持有期間適用 45%~20% 稅率分開計稅合併報繳

- 持有期間以預售屋買進及賣出權利移轉之日（簽約日）計算。
- 預售屋倘持有至成屋始出售，其持有期間**不可併計**預售屋持有期間。

房地合一 2.0

符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易

個人或營利事業出售其投資國內外營利事業的股份（或出資額），同時符合下列 2 要件，不論出售部分或全部持股，均應依房地合一 2.0 課稅。

- 一、交易日起算前一年內任一日（指 110.7.1 以後交易）直接或間接持有國內外營利事業之股份（或出資額）過半數。
- 二、於股份（或出資額）交易時，該國內外被投資營利事業股權（或出資額）價值 50% 以上係由我國境內之房地產所構成。

房地合一 2.0

符合一定條件之股份或出資額交易，視同房地交易

	股權種類	修正前	修正後
營利事業	出資額（未發行股票）	所得稅法 24 條 財交所得併課營所稅	符合一定條件之股份（或出資額）交易，依持有期間適用 45%~20% 稅率 分開計稅合併報繳
	未上市櫃、興櫃之發行股票	所得基本稅額條例第 7 條 計入 AMT 課稅（稅率 12%、免稅額 50 萬）	
	上市（興）櫃股票		維持計入 AMT 課稅

房地合一 2.0

修正土地漲價總數額減除規定

目的：為了防杜利用土地增值稅與房地合一所得稅之稅率差異，以自行申報高於公告土地現值之土地移轉現值，規避所得稅負。

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

不得減除部分之土地漲價總數額所計算繳納之土地增值稅，得以費用列支

房地合一 2.0

舉例：A君出售適用房地合一稅 2.0 之土地 1 筆（符合土地增值稅之自用住宅用地，稅率 10%），持有期間 1 年內（同一年度內買賣），實際出售價格為 100，取得成本為 60，該次出售時之申報土地現值為 80，公告土地現值為 40，前次移轉現值為 40；假設無其他費用

	修正前		
	按「申報現值」 計算漲價總數額	倘按「公告現值」 計算漲價總數額	按「公告現值」計算漲價 總數額，超過部分之土地 增值稅得以費用減除
土地增值稅	$(80-40)*10\%$ =4	$(40-40)*10\%$ =0	以「申報現值」計算土地 增值稅 $(80-40)*10\%=4$
房地合一稅	$【(100-60)-(80-40)】$ *45%=0	$【(100-60)-(40-40)】$ *45%=18	$【(100-60)-(40-40)-$ $4】*45\%=16.2$ ★
總稅負	4+0=4 → A	0+18=18 → B	4+16.2=20.2

房地合一 2.0

增訂營利事業房地交易，未提示帳簿憑證之成本費用計算方式

- 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，比照個人房地交易推計成本、費用規定。
 - **成本**：
 - 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。
 - **費用**：
 - 按成交價額 3% 計算，並以 30 萬元為限。

房地合一 2.0

按差別稅率分開計稅，明定營利事業房地交易損失之減除順序

- ✓ 步驟 1:
- ✓ 當年度適用**相同稅率**之房地交易所得中減除。
- ✓ 步驟 2:
- ✓ 不足減除部分自當年度適用**不同稅率**之房地交易所得中減除。
- ✓ 步驟 3:
- ✓ 尚有虧損餘額，得自交易年度之次年起**10 年內之房地交易所得**減除。
- ✓ **<例外>**興建房屋完成第一次移轉之房地交易損失，併計營利事業所得計算，如全年所得為虧損，符合所得稅法第 39 條要件，可於以後 10 年扣抵。

房地合一 2.0

**獨資、合夥組織營利事業交易房地，按個人課稅規定
理**

獨資、合夥組織之營利事業，其交易房屋、土地等項目之所得或損失，由獨資資本主或合夥組織合夥人依所得稅法第 14 條之 4 至第 14 條之 7 規定申報課稅，不計入營利事業所得額，其交易所得或損失分別計入第 40 欄或第 48 欄（屬經常買進、賣出該等項目為業之營利事業，其收入、成本、費用及損失應分別計入第 01 欄、第 05 欄及所屬費用、損失欄位），再填入第 134 欄減除，免填第 C1-1 頁及第 C1-2 頁。

房地合一 2.0

營利事業投資人明細及分配盈餘表

投資人 (股東) (1)	統 一 編 號 (2)					本 年 度 分 配 盈 餘 (分配盈餘屬 87 年及以後年度)		法定(特別)盈餘公 積 分 配 金 額		資本公積 配股金額 (10)	資本公積發給 現		獨資、合 夥組織之 房屋、土 地交易所 得額(22) 【詳背面 填寫須知 二(三) 至(五)】	獨資、合 夥組織 之扣繳 稅額 (16) 【詳背 面填寫 須知二 (二)】	分配 86 年以 前 股 利 給 付 總 額 (12)	
						現金股利 (應分配 盈餘) (5)	股 票 股 利		現 金 (8)		股 票 (9)	不 具 出 資 額 性 質(股 利) (17)				具 出 資 額 性 質(非 股 利) (18)
							非 統 課 (6)	統 課 (7)								
01																
02																
03																
04																
05																

填寫須知：

三. 獨資、合夥組織者：

- (一)第(5)欄「應分配盈餘」請依申報書第1頁「53全年所得額」(如已自行依法調整者，則請依調整後之全年所得額)減除已繳納原申報所屬年度之各種稅法所處之罰鍰、滯納金、滯報金、息報金後之餘額填載。
- (二)第(16)欄「獨資、合夥組織之扣繳稅額」係指當年度取得各類所得之被扣繳稅額。第(5)欄無應分配盈餘者，仍得申報扣繳稅額。
- (三)第(22)欄「獨資、合夥組織之房屋、土地交易所得額」係指獨資、合夥組織之營利事業110年7月1日以後交易符合110年4月28日修正公布所得稅法第4條之4規定之房屋、土地、房屋使用權、預售屋及其坐落基地暨股份或出資額，按同法第24條之5第6項規定，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該等交易所得或損失，依同法第14條之4至第14條之7規定課徵所得稅，不併計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。(即申報書第1頁第134欄金額)
- (四)合夥組織之「應分配盈餘」及「扣繳稅額」，請依合夥契約之約定比例計算填列，如未約定者，請按期末之出資比例計算填列；「獨資、合夥組織之房屋、土地交易所得額」，請按所有或持分共有部分，計算填列。
- (五)獨資、合夥組織以第(5)欄「應分配盈餘」減除第(22)欄「獨資、合夥組織之房屋、土地交易所得額」後之全額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人列為營利所得課徵綜合所得稅

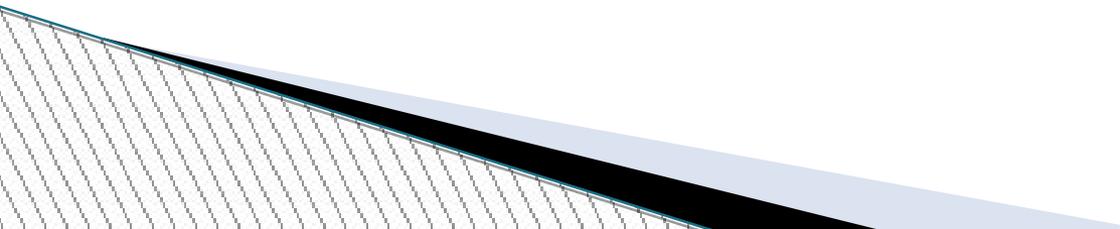
房地合一 2.0

不受修法影響，維持 20% 稅率者：

- 個人非自願性因素（如離職）之短期（5 年）房地交易
 - 個人以自有土地與建商合建之短期（5 年）房地交易
 - 營利事業興建房屋完成後第一次移轉之房地交易
 - 營利事業非自願性因素之短期（5 年）房地交易
 - 營利事業以自有土地與建商合建之短期（5 年）房地交易
 - 個人及營利事業參與都更或危老重建者，其取得房地後之第一次移轉且持有期間在 5 年內交易
- ◆ 自住房地**持有並設籍滿 6 年**之交易，維持稅率 10% 及免稅額度 400 萬元

房地合一 2.0

營利事業非自願性因素交易持有期間在五年以下之房地（110.6.11 台財稅字第 11004575361 號函）

- ① 營利事業依民法第 796 條第 2 項規定出售越界建築房屋部分之土地。
 - ② 無力清償債務，依法遭強制執行。
 - ③ 依土地法第 34 條之 1 規定未經同意而交易之共有房屋或土地。
 - ④ 金融機構因行使抵押權、質權而取得之房地或股份。
- 

嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例

第 9 條之 1: 受嚴重特殊傳染性肺炎影響而依本條例、傳染病防治法第 53 條或其他法律規定，自政府領取之補貼、補助、津貼、獎勵及補償，免納所得稅。

第 4 條: 機關(構)、事業單位、學校、法人、團體給付員工依前條第三項規定請假期間之薪資，得就該薪資金額之百分之二百，自申報當年度所得稅之所得額中減除。

109.11.25 台財稅字第 10904629980 號函:

政府機關(單位)給付前點免納所得稅之各項補助時，免依所得稅法第 89 條第 3 項規定列單申報主管稽徵機關。

醫療(事)機構、營利事業或機關團體取得第 1 點之各項補助，應列為取得年度之免稅收入，其必要成本及相關費用得核實認列，無須個別歸屬或分攤於該免稅收入。

產業創新條例第 23 條之 3

- **目的**：促進營利事業以盈餘進行實質投資，提升生產技術、產品或勞務品質。
- **前提**：公司因經營本業或附屬業務所需，興建或購置供自行生產或營業用。
- **程序**：必須在盈餘發生年度之次年起 3 年內去做投資。
- **範圍**：建築物、軟硬體設備或技術（不含土地）
- **適用起始**：自辦理 107 年度未分配盈餘加徵營利事業所得稅申報起。
- **適用規定**：必須在盈餘發生年度之次年起 3 年內去做投資且支出金額合計達 100 萬元以上。
- **適用效果**：該投資金額於計算未分配盈餘時，得列為減除項目。若更正 ARE 申報，應於完成投資之日起 1 年內填具更正後申報書並提示相關證明文件，重新計算退還溢繳稅款。

產業創新條例第 23 條之 3

- 「投資日」之認定：

建築物	軟硬體設備	技術
<p>向他人購買者，以完成所有權登記日期為準；無須辦理所有權登記者，以受領日期為準。</p> <p>興建者，以建設主管機關核發使用執照日期為準；無核發使用執照者，以建築相關證明文件載明之完工日期為準。分期興建者，以各分期興建完竣驗收日期為準。</p>	<p>以交貨日為準</p> <p>分期興建或分批交貨者，以各分期興建完成驗收日期或各批設備交貨日期為準。其以同一訂購證明文件整批訂者，亦同。</p>	<p>以取得日期為準。</p> <p>其所購置技術屬系統整體設備不可分之一部分者，得依設備規定認定之。</p>

產業創新條例第 23 條之 3

以當年度盈餘進行實質投資之範圍的認定：

項目	實質投資之範圍
建築物	營運辦公處所、管理處、分支機構、事務所、工廠、工作場、棧房、倉庫、建築工程場所及其附屬建築物以及擴建該等建築物增加其原有資產價值或效能之本支出。
軟硬體設備	機械、設備、工具、儀器、車輛、船舶、飛機、運輸工具、資通訊軟硬體設備及其他供營運用有形資產，以及增添、檢修該等設備增加其價值或效能之資本支出。
技術	營業權、著作權、專利權、商標權、設計或模型、秘密方法、營業秘密、專用技術、各種特許權利之資本支出。

產業創新條例第 23 條之 3

- Q: 投資項目於申報日前已付部分款項，實際取得及支付尾款在申報之後，申報時可否先將部分支出列為減項？
- Q: 申請適用實質投資之建築物、軟硬體設備或技術可否出租或轉售？

簡報完畢

敬請指教