

副本

檔 號：公文電子轉發  
保存年限：全聯賢字第1111221-1號

## 財政部 函

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

22044

新北市板橋區文化路二段182巷3弄1號4樓

受文者：社團法人中華民國記帳及報稅

代理人公會全國聯合會

發文日期：中華民國111年12月16日

發文字號：台財稅字第11101000482號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

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，稽徵機關應依所得稅法第24條之5規定核定房屋、土地交易所得額，請適時向會計師、記帳士、記帳及報稅代理人等妥予說明與宣導，請查照。

說明：

- 一、所得稅法第21條第1項及第24條之5第1項規定，營利事業應保持足以正確計算其營利事業所得額之帳簿憑證及會計紀錄，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，營利事業依所得稅法第24條之5第4項規定計算房地交易所得，應依所得稅法及營利事業所得稅查核準則規定辦理。依此，營利事業有依規定設帳並按帳證紀錄計算所得額申報納稅之義務，其興建房屋過程及出售房地之交易，應有相關紀錄以確知自身營運狀況及獲利情形，於稽徵機關進行調查或復查時，允應善盡協力義務，提示證明所得額之相關資料，稽徵機關亦依帳證資料核實認定所得額。

二、110年4月28日修正公布所得稅法部分條文(房地合一稅2.0)立法目的為遏止逃漏、維護租稅公平、抑制短期炒作房地產及維護居住正義，其中所得稅法第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，且係為避免營利事業藉未提示帳簿憑證規避查核，基於衡平性及公平性所訂之特別規定。

三、旨揭營利事業興建房屋完成後第一次移轉房地，倘未於稽徵機關調查或復查時提示有關帳簿、文據供核，稽徵機關應依所得稅法第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。

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

副本：社團法人中華民國會計師公會全國聯合會、社團法人中華民國記帳士公會全國聯合會、社團法人中華民國記帳及報稅代理人公會全國聯合會

部長蘇建榮