臺南市大台南不動產開發商業同業公會 函

地址：台南市永康區中華路349號16樓之2
電話：06-3131937~8　傳真：06-3131939
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net
網址:http://www.tnh.org.tw

受文者：各會員公司

速別：
密等及解密條件：
發文日期：中華民國110年9月24日
發文字號：大台南開發字第1100050號
附件：如文

主旨：檢送本會110年9月16日第十屆第7次臨時理監事聯席會會議紀錄一份，請 查照。

正本：臺南市政府社會局
　　各會員公司
　　各理監事
副本:

理事長 詹雅曉

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
第十屆第7次臨時理監事聯席會議紀錄

壹、時　　間：110年9月16日下午2時00分

貳、地　　點：致穩人文商旅

參、主　　席：詹雅喨理事長　　記　錄：林孟蓉

肆、出(列)席：詳簽到單

伍、主席致詞：略

陸、討論提案

案由一　：請審議召開「房地合一稅2.0國稅局查核原則」研討會，敬請討論。　　(提案人:何福壽榮譽理事長)

說　明：

一、鑑於房地合一稅2.0版業於110年7月1日正式實施，對於建築業在經營上及在申報營業稅所得時須注意哪些事項，本會認為亟應邀請會計專家指導及解惑，礙於疫情緣故，室內人數設限規定，是以，藉由此次臨時會的召開，建請本會財稅顧問林志聰會計師為我們辦理「房地合一稅2.0國稅局查核原則」稅務講座，透過林會計師在稅務領域的專業素養，提供會員公司寶貴意見，以避免在所得稅申報時權益無謂受損。

二、研討會上所提供講義資料及探討事項結論，連同會議記錄完整提供會員公司參考。

三、本案如獲議決通過後，接著就由本會財稅顧問林志聰會計師進行講座並配合臨時動議中已提出一些稅務事項作回覆，講座結束後再繼續進行提案案由二的討論，　以上敬請討論。

決　議：通過。

案由二：建議聘任封昌宏博士，擔任本會第十屆財稅顧問，以利向國稅局爭取建築業權益，敬請討論。(提案人:黃耀璋常務理事)

說　明：

一、鑑於房地合一稅攸關會員公司權益至鉅，如能聘請到稅務機關退休主管人員擔任本會財稅顧問，除可提供會員在申報營

利事業所得稅時，應注意事項，以避免權益受損並且能供會員公司法令諮詢，相信對會員公司在經營上有極大助益。

二、 封昌宏博士擔任過營業稅課長及營所稅科長，幾年前甫於南區國稅局審一科任職科長退休，聽聞目前在學校兼課及擔任幾間公司的獨立董事，歷練完整。

三、 如獲議決同意邀請擔任本會財稅顧問，因業務上需為本會向國稅局爭取較有利稅務規定及受理會員公司稅務法令諮詢等事項，涉及會員公司權益至鉅，是以，擬建議為有給職，以感謝他的辛勞，費用多少則請一併研議。

決　議：

一、 本會顧問團隊歷年來均由理監事推薦邀請優秀的專家學者，為本會全體會員提供相關業務諮詢，本會歡迎亦期待更多專家學者加入本顧問團隊。

二、 緣本會顧問長期均以無給職洽詢邀請各專家學者義務協助擔任，本案邀請仍以無給職為宜，如有他項業務執行(專題講座、個別輔導等)則依相關作業程序辦理。

案由三：建議在疫情穩定後邀請公部門召開涉及會員公司權益事項講習或座談會，敬請討論。　　（提案人：洪德勝榮譽理事長）

說　明：

一、 工務局每年大概召開四次(每季一次)登革熱講習會議，礙於防疫期間，室內人數限制規定，以致許多會員無法報名參加，影響權益甚鉅，因目前疫情已漸趨穩定且中央疫情防疫指揮中心也逐漸微解封放寬室內人數，由原 40 人放寬至 80 人，因此，建議工務局在短期間內再加開講習場次，以利會員參與。

二、 據瞭解市府環保局對於營建廢棄物進入焚化爐數量有設限，以至於造成多餘營建廢棄物處理上極大困擾，建議本會與環保局就是項問題溝通處理。

三、 勞動部職安署南區中心最近又再加強派員稽查工地安全及現場設施有無符合規定等事，恐因對工地安全防護作業不瞭解，以致遭受罰款、停工等情事產生，建議本會俟疫情穩定後儘速邀請勞動部職安署南區中心召開「工地安全防護作業」講習，以維護會員公司權益。

決　議：

一、 工務局登革熱講習會下次將安排於十月底進行。
二、 營建廢棄物因涉及較多單位的溝通及環保議題，請秘書長先行瞭解各單位作業流程及目前難處，於下次研議。
三、 因受疫情影響，年度各項活動仍無法順利進行，待疫情解封，將儘快安排相關課題講座。

柒、臨時動議(理監事發言)/(檢附林志聰會計師回覆說明)

一、何福壽榮譽理事長：
1、 以現有房地合一稅制，建設公司應以自地自建或合建分售方式較為節稅？
2、 例合建分售總銷 16,000 萬元，土地成本 6,000 萬元、建造成本 6,900 萬元，房地比如何配置？
3、 甲公司土地銷售給乙公司，是否需開立發票？若乙公司堅持要取得發票，甲公司有義務開立嗎？
4、 年營業額多少？用書審或查核比較有利。
5、 自用住宅壹棟土地 207 平方公尺，地價(公告)1,175,760 元，房屋現值 413,300 元，未使用一生一次自用零稅率的土增稅，請問該屋是出售後，再將現金依贈與額度做贈與或每年將房屋與土地分批分次贈與，這兩種方式，哪種最有利。
6、若有棟宿舍年租金 240 萬，約有 2 成租賃者要求開立發票，如此應以個人或投資公司名義登記產權？

二、陳煌億常務理事：
案由：企業社商行付款而以負責人名義購買土地可否？企業社可否購買土地？企業社之土地可否與建設公司合建分售等事宜。
說明：
1、「本法稱營利事業，係指公營、私營或公私合營，以營利為目的，具備營業牌號或場所之獨資、合夥、公司及其他組織方式之工、商、農、林、漁、牧、礦、冶等營利事業。」「涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。」分別為所得稅法第 11 條第 2 項、稅捐稽徵法

第 12 條之 1 第 1 項及第 2 項所明定。

2、準此，有關個人提供土地與建設公司，以合建分售方式合建，該地主雖以個人名義為之，唯如有應依實質課稅原則認定為營利事業者，則該土地交易本身雖免徵所得稅，其盈餘仍應歸戶地主個人之營利所得，併入課徵個人之綜合所得稅。(財北國稅審二字第 1000244244 號(100/10/14))---國稅局認定多次之地主為常業經營之地主,要求課營業稅與補漏稅,明義是以商業登記法之獨資合夥經營之營利事業課徵營業稅稅。

3、所得稅法第 24-5 條第六項規定，獨資、合夥組織營利事業交易房屋、土地，應由獨資資本主或合夥組織合夥人就該房屋、土地交易所得額，依第十四條之四至第十四條之七規定課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業所得額，不適用前五項規定；亦及明白列出獨資、合夥經營者可以交易房地，並適用房地合一稅 2.0。

綜上所述，(1) 企業社商行付款而以負責人名義購買土地可否？(2)企業社可否購買土地？ (3)企業社之土地可否與建設公司合建分售？（4）若都不行所得稅法之修正是否存有瑕疵？個人被視為常業經營之地主而課逃漏稅，國稅局是違法？

三、洪明利理事：

案由：申報營利事業所得，國稅局指稱公司發票存貨太多，需剔除掉一部分，如未配合則將查帳本及資金流程，這樣合理嗎？

說明：

1、建築業當初興建時進料各項費用即已依法開立發票，何來存貨太多需汰除掉部分發票。

2、如果是先建後售？或是僅收 1 成金額工程零付款？等情事，還有必要剔除掉一部分發票嗎？

捌、主席結論：今天討論議題較多關注在稅務部分，非常感謝顧問林志聰會計師暨其事務所主管團隊應公會邀請撥冗蒞場為各位理監事解說法令，因為會議時間限制，將提供紙本說明予各位理監事參詳，如有其他提案，也請會後可與公會或林會計師聯絡討論。

玖、散會：同日下午 5 時 30 分

林會計師志聰回覆提案之說明

＊ 何福壽榮譽理事長提問

案由一回覆：合建分售較為節稅，其原因簡要說明：

1. 個人當地主有 3%必要費用可扣除，不需憑證，上限 30 萬元。
2. 若自地自建，所賺得土地房屋的盈餘除了繳 20%營所稅外，將再分配盈餘給股東併入個人綜所稅，若合建分售，房屋盈餘分配給股東併入個人綜所稅，土地盈餘由地主繳完 20%房地合一稅即可。

案由二回覆：由於每個案場所需考量因素眾多，保守作法可參考最高行政法院判決，105 年度判字第 136 號；房地之買賣合約總價減除房地總成本計算房地總利潤，再按房屋成本占房屋及土地總成本比例核算房屋之合理利潤，加上建造房屋之成本，逐筆核算房屋銷售額。

因此初步計算房地比為 53：47，後續再考量其他因素稍作調整。

案由三回覆：營業人出售土地，雖依加值型及非加值型營業稅法及財政部函釋規定，免徵營業稅，出售土地之銷售額，得免開立統一發票，但從事房地產投資之營利事業，購入土地時仍應自出售人取得進貨發票或普通收據，以免受罰。

案由四回覆： 建設公司業別是不動產投資開發，標準代號為 6700-12，年營業額在 1000 萬以下可用擴大書審純益率 7%，所得額標準為 8%。

案由五回覆：不管是贈與房屋或是賣房贈與現金，對於土增稅來說兩者無差異，都可用一生一次 10%稅率課徵土增稅。

如都用贈與額度 220 萬分年贈與，應先賣房，贈與現金較為節稅。

1. 先賣房相關稅賦：假設土地房屋是 105/1/1 前取得，房屋利得將併入綜合所得課稅，土地利得不課稅。
2. 分次贈與土地房屋相關稅賦：贈與後房屋土地變成新

制，以後處分時會課徵房地合一稅，成本是贈與時的土地公告現值與房屋現值，再依持有年限分別依 45%、35%、20%、15%或 10%課徵房地合一稅。

3. 可以考慮以二等親間買賣處理，先分年贈與現金，備妥買方資金來源及所得來源，供國稅局日後查驗，有利日後房地合一稅。

案由六回覆：如年租金 240 萬元，個人無其他收入前提下，應以個人名義登記產權較為節稅。

＊ 陳煌億常務理事提問

案由回覆：非法人之商號不得為土地登記權利主體。其為獨資型態者，應以其代表人或負責人名義；為合夥組織者，應以其合夥人名義，因此商號可出資購買土地與建商合建分售，惟土地登記者為負責人。

房地合一稅 2.0 關於獨資商號簡要說明：獨資、合夥組織交易房地，按個人課稅規定辦理：獨資、合夥組織交易之房地，修正前計入獨資、合夥組織營利事業之所得額，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；修正後改按個人課稅規定辦理，由獨資資本主或合夥組織合夥人依個人規定申報及課徵所得稅，不計入獨資、合夥組織營利事業之所得額。

商號為地主跟建設公司合建分售與個人當地主跟建設公司合建分售無差別，皆係依個人課稅規定辦理，且土地已課徵 20%房地合一稅，未來將無常業地主課徵未分配盈餘稅問題。

＊ 洪明利理事提問

案由回覆： 稅捐稽徵法第 30 條---稅捐稽徵機關或財政部賦稅署指定之調查人員，為調查課稅資料，得向有關機關、團體或個人進行調查，要求提示帳簿、文據或其他有關文件，或通知納稅義務人，到達其辦公處所備詢，被調查者不得拒絕。

如未配合稅捐稽徵機關調查，會視個案與稅捐稽徵機關協談，處理方法不一，無法一體適用。

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

第十屆第 7 次臨時理監事聯席會議簽到單

時間：110 年 9 月 16 日下午 2 時

地點：致穩人文商旅

主席：詹雅喨理事長

職稱	姓名	簽名	備註
榮譽理事長	何福壽	何福壽	
榮譽理事長	吳玉山	吳玉山	
榮譽理事長	洪德勝	洪德勝	
理事長	詹雅喨	詹雅喨	
常務理事	林裕盛		
常務理事	邱俊彬		
常務理事	黃耀璋		
常務理事	陳煌億	陳煌億	
常務理事	楊國堂		
常務理事	曹顧贏		
理事	胡子連		
理事	陳德泉		
理事	洪明利	洪明利	

第7頁

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

第十屆第 7 次臨時理監事聯席會議簽到單

職稱	姓名	簽名	備註
理事	邱俊耀	邱俊耀	
理事	陳清乾		
理事	許志鋒	許志鋒	
理事	楊明勳	楊明勳	
理事	陳志倫	陳志倫	
理事	林德國	林德國	
理事	胡炳昆		
理事	黃信誠	黃信誠	
理事	陳志宏	陳志宏	
理事	鍾增榮		
理事	張博勝	張博勝	
候補理事	施沛志	施沛志	
候補理事	王世勳	王世勳	

臺南市大台南不動產開發商業同業公會

第十屆第 7 次臨時理監事聯席會議簽到單

職　稱	姓　名	簽　名	備註
常務監事	胡富文	胡富文	
監　事	陳明寶	陳明寶	
監　事	楊慶安		
監　事	林慶輝	林慶輝	
監　事	林聰敏		
監　事	姜達祥	姜達祥	
監　事	翁立維	翁立維	