

## 財政部賦稅署 書函

地址：116252臺北市羅斯福路6段142巷1號  
聯絡人：賈唯業  
電話：23228000 #8448  
Email：dot\_wygea@mail.mof.gov.tw

受文者：立法委員黃國書國會辦公室

發文日期：中華民國109年6月17日  
發文字號：臺稅所得字第10904580310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：有關臺中市不動產開發商業同業公會所詢房地合一課徵所得稅實務疑義(案號1至案號3)乙案，檢送本署說明如附件，請查照。

說明：依據貴國會辦公室109年5月27日立黃國山字第1090527001號函送同年月25日「釐清新制房地合一課稅之實務作業」討論會會議決議辦理。

正本：立法委員黃國書國會辦公室

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、財政部中區國稅局、財政部南區國稅局(以上均含附件)

# 財政部賦稅署

財政部賦稅署就臺中市不動產開發商業同業公會所詢房地合一課徵所得稅實務疑義之說明

案號	案由	公會建議	財政部賦稅署說明
1	適用新制房地合一課稅之土地，依「都市計畫法第 83 條之 1」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理容積移轉，容積移轉之送出基地成本，個人可否列為土地改良成本，計算土地所得額？	土地所有權人購入公共設施保留地或支付容積移轉代金，依「都市計畫法第 83 條之 1」及「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理容積移轉，增加土地可建築之總樓板面積，容積之增加可使土地之價值增加，應可視為土地之改良，依所得稅法第 14 條之 4 規定，其取得公共設施保留地或支付容積移轉代金之成本應可視為土地改良支付之費用，減少個人土地出售之所得額。個人將土地使用分區由都市計畫住宅區變更為商業區，其繳納之回饋金亦應視為土地改良支付之費用。	<p>一、所得稅法第 14 條之 4 規定略以，個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。</p> <p>二、個人透過捐贈公共設施保留地或繳納代金等方式，辦理容積移轉增加土地之可建築面積，或透過繳納回饋金變更土地使用分區方式增加土地價值，基於收入及成本費用配合原則，個人得檢具相關支出之確實憑證，核實自土地交易所得中減除。</p>
2	個人取得適用新制房地合一課稅之房地，土地所有權人拆除土地舊有建築物改建新建築物或拆除後出售，被拆除舊建築物取得之成本及拆除費用	房地合一課稅之取得成本包含房屋與土地，雖然舊有建築物拆除，但建築物亦為取得成本一部分，雖然建築物拆除，亦不能抹滅有成本之支出，建議拆除舊建築物取得之成本應列為土地取得成本之一部分。舊	<p>一、土地取得成本之認定，依房地合一課徵所得稅申報作業要點第 10 點及第 11 點規定，其屬出價取得者，以成交價額為準；於購入土地達可供使用狀態前支付之必要費用亦得包含於成本中減除。此外，尚可減除土地因取得、改良及移轉而支付之費用。</p> <p>二、洽據各地區國稅局意見略以，個人出售土地或</p>

案號	案由	公會建議	財政部賦稅署說明
	可否列為土地取得成本？	建築物之拆除費用可視為所得稅法第 14 條之 4 規定土地改良支付之費用，應作為土地成本之一部分。	與建設公司合建分售，於契約中約定由原所有權人拆除舊有房屋再行移轉土地或供建設公司興建新屋，相關拆除舊屋費用經認屬該土地達可供移轉或興建新屋狀態前之必要支出，與契約約定相符者，且舊屋之取得成本及拆除舊屋費用確係由土地所有權人負擔，該成本費用得核實自土地交易所得減除。
3	個人土地與建設公司合建分售，在房屋建造期間之土地貸款利息可否依營利事業規定利息資本化，視為成本之一部分？	為維護租稅公平，個人土地與建設公司合建分售，在地主與建設公司簽訂合建契約或取得建築執照後，房屋建造期間之土地貸款利息應可依營利事業規定利息資本化，視為土地成本之一部分。	<p>一、按房地合一課徵所得稅申報作業要點第 11 點及第 13 點規定略以，個人於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息得包含於成本中減除，惟取得房屋、土地所有權後，繳納之金融機構借款利息，屬使用期間之相對代價，不得列為費用減除。</p> <p>二、個人提供土地與建設公司合建分售之個案，倘經登記為營利事業者，在房屋建造期間之土地貸款利息可依營利事業所得稅查核準則規定自營利事業所得額減除。</p>