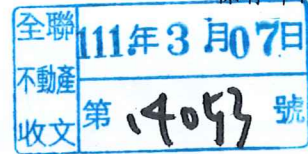


正本

檔 號：
保存年限：



財政部 書函

地址：116055 臺北市羅斯福路6段142巷1號

聯絡人：梁瑋峻

電話：02-23228132

傳真：02-23921942

106646

台北市安和路一段29號8樓

受文者：中華民國不動產開發商業同業
公會全國聯合會

發文日期：中華民國111年3月1日

發文字號：台財稅字第11100534680號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關建議取消都市更新案房地互易之營業稅，俾提高土地所有權人參與都市更新意願一案，請查照。

說明：

- 一、依據內政部111年2月22日內授營更字第1110007366號函副本辦理；兼復貴公會全國聯合會同年1月27日(111)不動產開發全聯字第13959號函。
- 二、依加值型及非加值型營業稅法(下稱營業稅法)第1條規定，在中華民國境內銷售貨物或勞務，應依法課徵營業稅；同法第3條第1項規定，銷售貨物，指將貨物之所有權移轉與他人，以取得代價者；同法施行細則第5條規定，同法第3條第1項所稱取得代價，包括收取價金、取得貨物或勞務在內。按此，營業人以權利變換或協議合建方式辦理都市更新，將其出資所興建之房屋與土地所有權人交換土地，係屬銷售房屋以取得土地為代價之行為，應依前開規定課徵營業稅，爰旨揭建議事項於法不合，尚不宜採行。
- 三、另依營業稅法第32條第1項及第35條第1項規定，營業人銷售貨物或勞務，應依規定時限開立統一發票，並以每2月為一期，於次期開始15日內，向主管稽徵機關報繳營業稅。考量不動產物權之取得以登記為要件，營業人銷售房屋應於辦理所有權移轉登記時，依前開規定開立統一發票及報繳營

業稅；惟衡酌以權利變換方式實施都市更新案件，主管機關核定之更新後總權利價值與都市更新事業計畫實施完成辦理產權登記時之時價容有落差，為降低土地所有權人租稅負擔，提高其參與都市更新意願，本部109年9月14日台財稅字第10900611910號令(附影本)核釋，營業人擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後案件，應以主管機關核定之更新後總權利價值為基礎，於扣除共同負擔後，按共同負擔比率或房地現值比率，擇一計算營業稅，已兼顧土地所有權人應負擔之營業稅額。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：內政部

財 政 部

正本

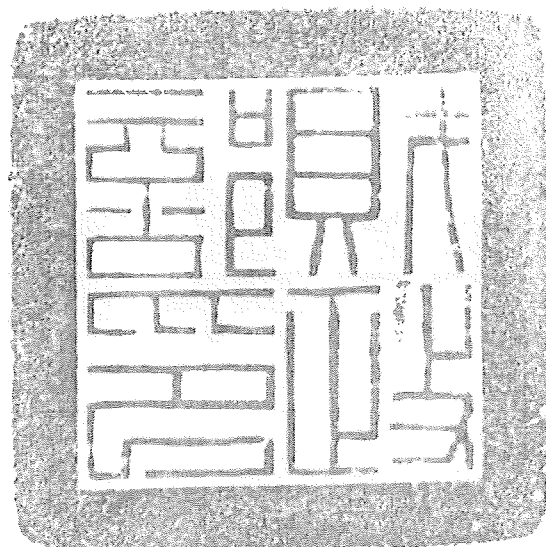
(張貼本部公告欄)

檔 號：
保存年限：

財政部 令

發文日期：中華民國 109 年 9 月 14 日

發文字號：台財稅字第 10900611910 號



- 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：
- (一) $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times (\text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔} \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值}) \times 5\%$ 。
- (二) $(\text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔}) \times \{ \text{房屋評定標準價格} \div (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格}) \} \times 5\%$ 。
- 二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提

- 列總表計算營業稅。
- 三、本令發布日前已確定案件，不再變更。
 - 四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。

部長 蘇建榮