

## 經公會爭取，財政部核釋權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅

財政部 99.5.14 台財稅字第 09904519300 號函釋，就權利變換更新案認屬「委託興建」，拆分為「實施者銷售貨物或勞務(共同負擔全額)」及「土地所有權人折價抵付(建築物部分)」兩次對開發票，大幅加重營業稅負擔，造成其營業稅負擔遠高於協議合建更新案之稅賦核課不公情形。

本會爰建議權利變換都更案宜認定為「合建分屋」，不宜認定為「委託興建」，獲內政部支持，函請財政部重新考量。財政部研議後，參採公會與內政部意見，以 106年6月7日台財稅字第 10600558700 號令(詳附件一)核釋略以：

- 一、權利變換更新案依「合建分屋」方式課徵營業稅。
- 二、廢止 99.5.14 台財稅字第 09904519300 號函(摘錄詳附件二)。

前揭函令並明定土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10604591190 號令(詳附件三)辦理，併請 卓參。

以上訊息，祈有助 貴公司業務推展，敬頌 商祺！

**理事長 陳春銅**

106 年 6 月 8 日

本會聯絡人：(02) 2740-5665 分機 116 張興邦、分機 119 莊弘逸

附註：詳本會網站> 訊息通知 <http://www.redat.org.tw/index.aspx>



對於本網站提供之相關資訊，如有任何疑義，請逕向公（發）布機關洽詢。

#### 財政部令

中華民國106年6月7日  
台財稅字第10600558700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得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部75年10月1日台財稅第7550122號函及84年1月14日台財稅第841601114號函辦理。
- 二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第30條第1項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。
- 三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第2條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第39條第1項或第2項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部106年6月7日台財稅字第10604591190號令辦理。
- 四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第10條第1項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部76年8月7日台財稅第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。
- 五、廢止本部99年5月14日台財稅字第09904519300號函。

部長 許虞哲

(106.6.7 廢止)財政部 99.05.14 台財稅字第 09904519300 號函(摘錄)

稅 目：營業稅法

彙編版本：一〇一年版

法規章節：第 1 章 總 則

法 條：第 3 條（銷售貨物勞務之定義）分 類：釋示函令

函令內容：

## 二、建設公司係加值型及非加值型營業稅法（以下簡稱營業稅法）

第 6 條第 1 款規定之營業人，其提供資金、技術或人力實施都市更新案，於實施完成後取得土地、建築物或現金以為代價，核屬營業稅法第 3 條規定之銷售貨物或勞務，應就其受託本案所收取之全部代價開立統一發票；另公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依營業稅法第 8 條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依本部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。





對於本網站提供之相關資訊，如有任何疑義，請逕向公（發）布機關洽詢。

財政部令

中華民國106年6月7日  
台財稅字第10604591190號

一、個人購屋（合法拍屋）或將持有之土地建屋（含拆除改建房屋及與營業人合建分屋）並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：

- (一) 設有固定營業場所（除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等）。
- (二) 具備營業牌號（不論是否已依法辦理稅籍登記）。
- (三) 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。
- (四) 具有經常性或持續性銷售房屋行為。但房屋取得後逾6年始銷售，或建屋前土地持有10年以上者，不在此限。

二、前點第4款所稱房屋取得後逾6年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過6年。同款所稱建屋前土地持有10年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿10年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿10年；擇一認定；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；配偶間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。

三、個人將所有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。

四、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。

五、廢止本部81年1月31日台財稅第811657956號函、81年4月13日台財稅第811663182號函、84年3月22日台財稅第841601122號函、95年12月29日台財稅字第09504564000號令及104年1月28日台財稅字第10304605550號令。

部長 許虞哲