# 【營利事業II】營利事業成本認定與課稅所得計算EP6

發布日期：2025-08-21

## 前言

營利事業參與合建分屋時，正確認定成本及計算課稅所得是稅務處理的核心。房地合一稅2.0實施後，營利事業成本認定及課稅所得計算方式更趨複雜，稍有不慎可能導致稅負增加。本文將深入解析營利事業參與合建分屋的成本認定原則、交易所得計算方法及實務案例，協助企業正確申報納稅，避免不必要的稅務風險。

## 營利事業地主成本認定原則

營利事業以自有土地與其他營利事業合建分屋，取得房地的成本認定有特定規定：

**基本原則**

1. **土地成本**：以原取得合建前土地之取得成本為準
2. **房屋成本**：以換出土地之取得成本為準，並依情況調整

**成本調整方式**

依據房地互易的不同情境，成本認定有特定的調整方式：

* **換入房屋價值低於換出土地價值**：收取價金部分應自房屋成本扣除
* **換入房屋價值高於換出土地價值**：支付價金部分應計入房屋成本

**營建所得稅查核準則規定**

依據營利事業所得稅查核準則第32條第4款規定，營利事業辦理土地及房屋交換，其交換所得應按下列規定處理：

* 以時價認定交換所得
* 出售土地交換房屋時，認列處分土地利益或損失
* 換入房屋的成本以換入時的時價認定

然而，房地合一稅規定下，合建分屋的成本認定方式與查核準則有所不同，這是實務上容易混淆的地方。

## 都市更新及危老重建的成本認定

營利事業參與都市更新或危老重建的成本認定有特殊規定：

**提供土地參與都更或危老重建**

* **土地成本**：以取得成本為準
* **房屋成本**：以換出土地之取得成本為準，加計給付之價金，減除收取之價金

**提供合法建築物、他項權利或資金參與**

* **取得房屋、土地的成本**：以換出之合法建築物、他項權利取得成本或提供資金金額為準，加計給付之價金，減除收取之價金

**交易所得與課稅所得計算**

房地合一稅2.0下，營利事業的交易所得與課稅所得計算方式如下：

**交易所得計算公式**

交易所得(A) = 成交價額 - 相關成本 - 可直接合理明確歸屬或應分攤之費用、利息或損失

須特別注意的是，依土地稅法規定繳納之土地增值稅，除特定情況外，不得列為成本費用減除。

**課稅所得計算**

營利事業房地交易所得的課稅所得計算有特殊規定：

* 若A > 0，且(A - 土地漲價總數額) ≥ 0，課稅所得 = A - 土地漲價總數額
* 若A > 0，但(A - 土地漲價總數額) < 0，課稅所得 = 0元
* 若A ≤ 0，不得減除土地漲價總數額，交易損失可依規定扣抵

**申報方式**

營利事業的房地交易所得不併計營利事業所得額，按規定稅率分開計算應納稅額，然後合併報繳。這與建商首次銷售房地採取合併計稅方式不同，是實務上容易混淆的地方。

**虧損扣抵規定**

營利事業房地交易如有虧損，其扣抵適用有嚴格限制：

**虧損扣抵順序**

交易損失(A ≤ 0)的減除順序：

1. 當年度適用相同稅率的房地交易所得
2. 當年度適用不同稅率的房地交易所得
3. 交易之次年度起10年內之房地交易所得

**限制**

* 房地交易虧損不得扣抵營利事業所得額
* 營利事業本業虧損也不得扣抵房地交易所得

這種「分離課稅」的方式使得企業在稅務規劃上需要更加謹慎，避免因無法扣抵而增加稅負。

## 實際案例解析

**案例一：合建分屋與出售**

甲公司提供95年取得之土地與乙建設公司合建分屋，於111年完工，換出土地成本1,000萬元，換入房屋價值1,500萬元，嗣後出售房屋2,000萬元。

分析：

1. 依營利事業所得稅查核準則規定：
   * 換入房屋時認列處分土地利益500萬元(1,500萬-1,000萬)
   * 換入房屋成本為1,500萬元
   * 出售房屋時認列處分房屋利益500萬元(2,000萬-1,500萬)
2. 依房地合一課徵所得稅規定：
   * 若甲公司提供的是新制土地，換入房屋的成本為換出土地之取得成本1,000萬元
   * 換入時不認列損益
   * 房屋出售時認列處分利益1,000萬元(2,000萬-1,000萬)

**案例二：營利事業合建房地合一稅申報方式對比**

甲公司以自有土地與乙公司（建商）合作，採合建分售方式。甲公司申報房地合一稅時，將房地交易所得4,300萬元併入營利事業所得額，因營業活動虧損2,900萬元，抵減後所得1,400萬元，甲公司以20%稅率計算，繳稅280萬元。

稽徵機關稽核結果：

* 甲公司應採分開計稅方式，不能扣抵營業虧損
* 交易所得4,300萬元可減除地主分攤的廣告費、代銷佣金等支出500萬元
* 課稅所得3,800萬元，適用稅率20%，應繳稅760萬元
* 甲公司需補稅480萬元

**營利事業未提示帳簿文據時成本費用的核定**

當營利事業未能提示房地交易相關帳簿文據時，稽徵機關有特定的核定方式：

**成本核定**

若無查得資料：

* 房屋、土地：按原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按CPI調整後之價值核定
* 股份或出資額：按取得時該被投資國內外營利事業之每股淨值或出資額核定

**費用核定**

費用無查得資料者，按成交價額3%計算，並以30萬元為限。

此規定突顯了營利事業保存完整交易資料的重要性，否則可能面臨稽徵機關依法核定成本費用，導致稅負增加。

## 結論

營利事業參與合建分屋時，成本認定與課稅所得計算是稅務處理的關鍵環節。尤其需要注意的是，營利事業房地交易所得採分開計稅方式，與本業損益不得互抵，這與建商首次銷售房地採合併計稅方式有明顯不同。

同時，土地漲價總數額的減除規定及虧損扣抵的限制也是影響稅負的重要因素。營利事業應妥善保存交易相關資料，避免因未能提示帳簿文據而被稽徵機關核定較高的課稅所得。

建議營利事業在參與合建分屋前，應充分了解相關稅務規定，並諮詢專業會計師的意見，以制定最佳的稅務策略，合法降低稅負。

下期預告：【建設公司I】建設公司合建分屋交易流程與稅務處理，我們將轉向探討建設公司角度的合建分屋稅務處理，敬請期待！