# 房地交易費用列報與審查重點

## 前言

在房地合一稅的課稅所得計算中，除了取得成本外，交易過程中產生的各項費用也是可以減除的重要項目。然而，許多納稅義務人對於哪些費用可以列報、如何計算，以及稽徵機關的審查重點不甚了解，導致申報時可能面臨補稅或罰鍰的風險。本文將詳細解析房地交易費用的列報規定，特別是3%推計費用的計算原則，並說明稽徵機關的審查重點，幫助納稅義務人正確申報，減少稅務爭議。

## 一、可列報費用的範圍

依所得稅法第14條之4規定，房地合一稅的課稅所得額計算為交易價格減除取得成本及相關費用後的餘額。相關費用主要包括以下幾類：

**1. 取得房地的必要費用**

這類費用已在上一篇文章詳細說明，包括契稅、印花稅、代書費等，可計入取得成本。

**2. 持有期間的資本支出**

能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費，可列為資本支出。

**3. 出售房地的必要費用**

出售房地時支付的相關費用，包括：

* 仲介費：委託不動產仲介業者出售房地所支付的服務費用
* 廣告費：刊登房地出售廣告的費用
* 代書費：辦理出售房地所有權移轉登記的地政士費用
* 印花稅：出售契約書貼用的印花稅
* 規費：辦理所有權移轉登記的規費
* 其他直接相關的必要費用

這些費用必須與房地交易直接相關，且能提供合法的憑證證明支出金額。

## 二、3%推計費用的計算原則

**1. 推計費用的法源依據**

依所得稅法第14條之6規定，納稅義務人未提示因取得、改良及移轉而支付的費用的證明文件，稽徵機關得按成交價額3%計算其費用，並以30萬元為限。

**2. 計算基準**

根據臺灣地區綜所稅稽徵業務第37次聯繫會提案決議，推計費用以1件契約為計算基準，即以合約總價3%認定，上限為30萬元。不同類型案件的計算原則如下：

**(1) 多人共同訂立1出售契約的情形**

計算公式：各出賣人個別收入 / 合約總價 × (合約總價 × 3%，上限30萬元)

例如：買賣合約總價3,000萬元，出賣人甲及乙的收入各為2,000萬元及1,000萬元：

* 甲可列報的費用上限為：2,000萬元 / 3,000萬元 × (3,000萬元 × 3%，上限30萬元) = 20萬元
* 乙可列報的費用上限為：1,000萬元 / 3,000萬元 × (3,000萬元 × 3%，上限30萬元) = 10萬元

**(2) 訂立1交易契約含新、舊制的房地**

計算公式：新制價款 / 合約總價 × (合約總價 × 3%，上限30萬元)

例如：甲訂立1交易契約總價3,000萬元，適用新制價款為1,500萬元：

* 甲可列報的費用上限為：1,500萬元 / 3,000萬元 × (3,000萬元 × 3%，上限30萬元) = 15萬元

**(3) 個人與建商合建的情形**

同一交易日與多人分別訂定契約，以各別交易合約價款計算費用上限30萬元。

例如：各別交易合約分別為700萬元、1,300萬元、1,500萬元：

* 第一份契約推計費用為：700萬元 × 3% = 21萬元
* 第二份契約推計費用為：1,300萬元 × 3% = 39萬元，但上限30萬元，故為30萬元
* 第三份契約推計費用為：1,500萬元 × 3% = 45萬元，但上限30萬元，故為30萬元

**(4) 租稅規避的處理**

如查有租稅規避情事者，稽徵機關會以個案方式處理，可能會調整計算方式或否准部分費用的認列。

**3. 實務運用要點**

* 3%推計費用與實際費用不得重複列報
* 若實際費用超過3%或30萬元上限，應提供完整證明文件列報實際費用
* 若實際費用低於3%且無法提供完整證明，可選擇以3%推計費用列報
* 部分費用有證明，部分無證明時，可將有證明的部分按實際金額列報，無證明的部分則以3%推計費用與30萬元上限的差額列報

## 三、常見爭議與處理方式

**1. 約定由買方負擔賣方稅負**

在實務中，常見買賣雙方在契約中約定由買方負擔賣方應繳納的土地增值稅或房地合一稅。此時，按實質課稅原則，該筆稅額應列為賣方的交易收入，同時買方可將其認列為取得成本。

例如：賣方出售土地價格400萬元，買方另外負擔土地增值稅或房地合一稅44萬元。此時，賣方的實際交易收入應為444萬元，而非單純的400萬元。若賣方未申報該44萬元，將涉及短漏報課稅所得。

具體計算方式為： 若房地合一稅為X元， 銷售價格 = 400萬元 + X 成本及費用 = 168萬元 + (400萬元 + X) × 3% 課稅所得 = 400萬元 + X - 168萬元 - 12萬元 - 0.03X 應納稅額（假設稅率20%）= (課稅所得) × 20% = X 解得X = 545,906元，超出賣方自繳的44萬元，應補繳105,906元。

**2. 多層次交易的費用認列**

有時房地交易涉及多層次交易，例如先買賣土地，再進行合建或買賣房屋。此時，費用的認列應按照各階段交易的性質分別處理：

* 土地買賣階段的費用應計入土地成本
* 合建或買賣房屋階段的費用應計入房屋成本
* 出售整體房地時，再將這些成本一併減除

**3. 代墊費用的認列**

賣方代墊的各項費用，如管理費、水電費、規費等，若能提供證明這些費用與房地交易直接相關，且已實際支付，也可列為必要費用減除。

## 四、稽徵機關的審查重點

**1. 憑證的真實性與合法性**

稽徵機關會嚴格審查各項費用的憑證是否真實合法，包括：

* 統一發票或普通收據是否為合法憑證
* 憑證上的買受人名稱是否與納稅義務人相符
* 憑證上的品名、數量、單價是否合理
* 營業人是否確實申報開立發票的銷售額

**2. 費用與交易標的的關聯性**

稽徵機關會審查列報的費用是否與交易標的直接相關，例如：

* 裝潢費用是否確實用於交易的房屋
* 維修費用是否屬於資本支出性質
* 代書費用是否確實用於該筆房地交易

**3. 高風險案件的重點查核**

以下類型的案件通常會被列為重點查核對象：

* 列報費用金額特別大的案件
* 費用占成交價額比率較高的案件
* 同一筆房地短期內多次交易的案件
* 親屬間交易的案件
* 交易價格明顯異常的案件

**4. 自住房屋的認定**

對於申請自住房屋優惠稅率的案件，稽徵機關會特別審查：

* 戶籍設立的真實性
* 是否有出租、供營業或執行業務使用的情形
* 水電使用情形是否符合自住特性
* 是否有其他證據顯示非自住使用

## 五、實務案例說明

**案例一：費用上限計算**

案例：張先生與李先生共有一棟房地，分別持有60%及40%的產權。他們以3,000萬元出售該房地，無法提供取得、改良及移轉費用的證明文件。

費用計算：

* 3,000萬元 × 3% = 90萬元，超過30萬元上限，故以30萬元為準
* 張先生可列報的費用：30萬元 × 60% = 18萬元
* 李先生可列報的費用：30萬元 × 40% = 12萬元

**案例二：部分自住部分出租**

案例：賴先生105年以1,000萬元購入一棟5層樓的房屋，設有戶籍並實際自住使用，在110年將一樓供他人開設事務所，嗣於112年以1,500萬元出售。

處理方式：

* 一樓作為事務所使用部分不能適用自住房屋的租稅優惠
* 假設每層樓的評定現值均相同，一樓占總價值的1/5
* 四層自住部分可享受400萬元 × 80% = 320萬元的免稅優惠
* 一層非自住部分的80萬元仍要課徵房地合一稅

## 結語

正確列報房地交易的相關費用，是合理節稅的重要手段。納稅義務人應了解可列報費用的範圍與計算方式，妥善保存相關憑證，並注意稽徵機關的審查重點。對於無法提供憑證的費用，可善用3%推計費用的規定，但必須留意其計算原則與上限規定。若遇到複雜的交易情形，建議諮詢專業會計師或稅務顧問，以確保正確申報，避免不必要的稅務爭議。下一篇文章將介紹自住房屋免稅條件與實務認定，敬請關注。

標籤：房地合一稅、推計費用、稅務審查、稅務規劃、交易費用

發布日期：2025-05-27