# 【建設公司I】建設公司合建分屋交易流程與稅務處理EP7

發布日期：2025-08-28

## 前言

在前幾篇文章中，我們從地主角度探討了合建分屋的稅務處理，本篇將轉換視角，從建設公司的立場解析合建分屋的交易流程與稅務處理。對建設公司而言，合建分屋是一種降低資金需求、分散風險的開發模式，但其稅務處理卻相當複雜。本文將詳細說明建設公司參與合建分屋的交易流程及相關稅務規定，協助業者正確處理稅務問題，避免不必要的稅務風險。

## 建設公司合建分屋交易流程

建設公司參與合建分屋的典型交易流程如下：

**1. 前期規劃階段**

* 評估合建標的與地主條件
* 協商合建比例與模式
* 簽訂合建契約，約定權利義務關係

**2. 興建階段**

* 申請建照與各項許可
* 建築施工、資金投入
* 工程進度管理與品質控制

**3. 房地交換階段**

* 完工取得使用執照
* 與地主辦理房地產權交換
* 開立房地互易發票

**4. 銷售階段**

* 銷售建商分得的房地
* 開立銷售發票
* 辦理產權移轉

每個階段都有其特定的稅務處理要求，建設公司需特別留意房地交換與銷售階段的稅務規定。

## 房地互易的基本稅務處理

建設公司與地主合建分屋，交換房屋與土地時的稅務處理如下：

**開立發票規定**

1. **銷售額認定**：
   * 依營業稅法施行細則第18條規定，以換出或換入貨物或勞務之時價從高認定
   * 時價係指當地同時期銷售該項貨物或勞務之市場價格
2. **開立時點**：
   * 地主與建方合建分屋，原則上以房屋使用執照核發日為房屋換出日
   * 例外情況：地主自始至終均未列名為起造人，且建方於房屋興建完成辦理總登記後，始將地主應分得房屋之所有權移轉與地主者，應以房屋所有權移轉與地主登記日為房屋換出日
   * 建方應於上述換出日起3日內開立統一發票
3. **實務操作**：
   * 建設公司應就換出之房屋開立發票，地主應就換出之土地給予收據或免稅發票
   * 房屋價款的5%營業稅應外加
   * 合建分屋互易之房屋及土地之銷售額應屬相等，即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格

## 現金找補的處理

建設公司與地主房地互易因價值不相當，而有現金找補時：

1. **建設公司支付現金給地主**：
   * 另行支付之現金應作為換入土地之成本
   * 應取得地主收據，如屬銀錢收據性質者應貼足千分之四印花
2. **建設公司收取地主現金**：
   * 收取的現金部分視為出售房屋，應開立應稅發票並認列銷售房屋收入
   * 按比例計算認列出售損益

**建設公司土地成本的認定規則**

建設公司與地主合建分屋，土地成本的認定有特殊規定：

**財政部解釋函令規定**

依據財政部78年12月14日台財稅第781147710號函規定：

* 建設公司合建分屋銷售，換出房屋係為取得營建所需之土地，完工後出售房地始為目的
* 換入土地之成本，應以換出房屋所分攤之建造成本為準入帳
* 房地交換時，換入與換出金額一致，尚不發生損益，俟房地出售時始予計算損益課徵所得稅

## 實務案例說明

A建設公司以合建分屋與地主興建房屋，約定完工後依公司60%、地主40%之比例分配房屋，A建設公司實際投入建造成本為10億元，而房屋與土地互換時，係按土地時價5億元開立統一發票。

則A公司換入土地之入帳成本應為4億元(10億×40%)，而非開立統一發票之金額5億元。

這說明在合建分屋下，帳列土地成本應以實際投入之建造成本決定，而非以換入土地之價值或開立發票之金額決定。

## 合建分屋銷售收入認列時點

建設公司參與合建分屋後出售分得的房地，其銷售收入的認列時點如下：

**一般規定**

* 房屋已完成所有權登記，且已交付買受人使用時認列銷售收入
* 預售屋則依完工比例法或全部完工法認列收入

**稅務申報時點**

* 所得稅：依銷售契約所載交易日期，於房地交易完成後依規定時限申報
* 營業稅：依統一發票開立時間申報繳納

**建設公司合建與首次銷售的稅務差異**

建設公司在合建分屋與首次銷售房地的稅務處理有顯著差異：

**合建分屋稅務處理**

* 建設公司與地主互易房地時，土地成本以換出房屋所分攤之建造成本為準
* 互易時不認列損益，於房地出售時才計算損益
* 建設公司出售分得的房地，房屋適用營業稅，土地免徵營業稅

**首次銷售稅務處理**

* 建設公司出售首次興建完成的房地，適用房地合一稅2.0特殊規定
* 交易所得計入營利事業所得額課稅（合併計稅）
* 可與營利事業本業損益互抵
* 適用稅率20%（併入營利事業所得額課稅）

**建設公司合建支付的土地增值稅**

建設公司與地主簽訂合建契約時，常涉及土地增值稅的負擔問題：

**財政部解釋函令**

財政部75年11月19日台財稅第7568163號函規定：

* 建設公司與地主簽訂合作建屋契約，雖約定建主因合建而換入之土地，其土地增值稅由建主負擔
* 惟土地增值稅依照土地稅法規定應由賣方（地主）負擔
* 故該土地增值稅不得列入建主之費用或建屋之成本

這意味著，即使契約約定由建設公司負擔土地增值稅，該稅款也不得計入建設公司的費用或建屋成本。

**廣告費分攤規定**

建設公司與地主合建分屋時，廣告費的分攤有特定規定：

**財政部解釋函令**

財政部規定，建設公司與地主合作建屋出售，廣告費分攤如下：

* 如約定銷售合建房地之廣告費全數由建設公司負擔，則建設公司依法取得之廣告費進項憑證，其進項稅額應准予全數申報扣抵銷項稅額
* 惟建設公司與地主間對廣告之負擔如有其他約定者，應從其約定核實認定之

**營所稅查核準則規定**

依營利事業所得稅查核準則第78條第1款：

* 營建業合建分售（分成）之廣告費，應由地主與建主按其售價比例分攤
* 若地主出售之土地適用房地合一稅，於計算土地交易所得時亦得列報該筆實際負擔之廣告費

## 實務操作注意事項

建設公司參與合建分屋時，應特別注意以下事項：

1. **契約撰寫**：
   * 明確約定合建比例、房地分配方式
   * 清楚訂明稅捐負擔責任，尤其是營業稅負擔方
   * 訂定廣告費用分攤方式
2. **發票開立**：
   * 正確認定銷售額，避免低估時價而被稽徵機關調整
   * 按規定時間開立發票，避免逾期處罰
   * 現金找補應另行計算，不得以淨額開立發票
3. **成本認列**：
   * 正確計算土地成本，應以換出房屋所分攤之建造成本為準
   * 妥善分攤各項費用，如廣告費、代銷費用等
   * 完整記錄交易資料，避免因未能提示帳簿文據而被稽徵機關核定成本

## 結論

建設公司參與合建分屋時，稅務處理相對複雜，尤其是在房地互易時的發票開立、土地成本認定及收入認列等方面。正確理解並遵循相關稅務規定，不僅可避免不必要的稅務風險，也有助於合理降低稅負。

建議建設公司在參與合建案前，應詳細評估稅務影響，並在合建契約中明確約定各項稅捐的負擔方式，特別是營業稅的負擔問題，以避免日後產生爭議。同時，也應保存完整的交易資料，以備稽徵機關查核。

下期預告：【建設公司II】發票開立規定與營業稅處理，我們將深入探討建設公司在合建分屋過程中的發票開立規定、營業稅處理細節及常見爭議解決方案，敬請期待！