# 【熱門問答】合建分屋稅務十大常見問題EP10

發布日期：2025-09-18

## 前言

在合建分屋的稅務處理過程中，常有許多疑難問題困擾地主及建設公司。本文彙整了實務中最常見的十大稅務問題，提供明確的解答與法規依據，並針對每個問題給予實務操作建議，協助參與合建分屋的各方更順利地處理稅務事宜，降低稅務風險。

## 問題一：合建分屋取得的房屋何時需要申報房地合一稅？

**答案**

個人或營利事業出售以自有土地與營利事業合建分屋取得的房屋及土地時，應依房地合一稅制申報納稅。申報期限為完成所有權移轉登記之次日起30日內。

**法規依據**

所得稅法第14條之4至第14條之8及第24條之5規定。

**實務建議**

1. **提前準備資料**：
   * 合建契約
   * 原土地取得證明文件
   * 房屋取得證明文件
   * 土地增值稅繳納證明
   * 必要費用的證明文件
2. **正確計算持有期間**：
   * 出售合建分屋取得的房屋，持有期間應以該土地的持有期間為準
3. **注意特殊稅率規定**：
   * 以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得日起5年以內完成並銷售該房地，適用20%稅率

## 問題二：合建分屋地主收取差價時如何課稅？

**答案**

地主以土地參與合建分屋，若實際分回房地價值低於可選配價值而收取差額價金，該差額價金核屬出售參與合建之部分土地，於房地交換時應申報房地合一稅。

**法規依據**

財政部108年6月15日台財稅字第10804578400號令。

**實務建議**

1. **計算交易所得**：
   * 交易所得 = 收取差價 - 相對應的土地成本 - 必要費用 - 土地漲價總數額
   * 土地成本應按比例計算：原土地成本 × (收取差價 ÷ 換出土地價值)
2. **稅率適用**：
   * 依原取得土地之移轉登記日至移轉該土地予建商之移轉登記日計算持有期間，適用相應稅率
3. **申報時機**：
   * 應於收取差價時申報，而非等到房屋完工或出售時

## 問題三：合建分屋中營業稅應該由誰負擔？

**答案**

依照營業稅法第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。然而，合建契約中可約定由地主或建商負擔。若合約未明確約定，且無其他證據顯示雙方有不同意思，則應認為房屋定價已內含營業稅，建商不得另向地主收取。

**法規依據**

營業稅法第32條第2項及司法院大法官釋字第688號解釋。

**實務建議**

1. **契約明確約定**：
   * 在合建契約中明確約定營業稅的負擔方式
   * 避免使用模糊語言如「依法負擔」
2. **未約定情況**：
   * 若未約定，建商應將營業稅納入房屋定價考量
   * 避免事後向地主收取，以免產生爭議
3. **法院實務趨勢**：
   * 法院判決傾向認為房屋定價已內含營業稅
   * 建商應將此因素納入房地互易價值的協商中

## 問題四：拆除自住房屋參與合建後出售，如何適用自住優惠？

**答案**

個人拆除自住房屋與營利事業合建分屋，出售取得的房地可適用自住優惠稅率，並可將拆除前的自住房屋持有期間合併計算。但須符合「三個6」條件：本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記、持有並設籍超過6年、前6年內無出租、供營業或執行業務使用。

**法規依據**

所得稅法第14條之5及財政部108年4月9日台財稅字第10704680370號令。

**實務建議**

1. **保存戶籍證明**：
   * 收集拆除前自住房屋的戶籍證明文件
   * 確保新建房屋完工後立即設籍居住
2. **合併計算持有期間**：
   * 得併計的期間，以個人或其配偶、未成年子女於該屋辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用為限
3. **自住證明準備**：
   * 準備水電費單據等證明實際居住的文件
   * 如有出租記錄，應保存終止租約的證明

## 問題五：營利事業地主合建分屋後出售房地，可否抵減本業虧損？

**答案**

不可以。營利事業出售以自有土地與建商合建分屋後取得的房地，其交易所得應適用房地合一稅2.0，採分開計稅方式，不得與本業虧損互抵。

**法規依據**

所得稅法第24條之5第4項規定。

**實務建議**

1. **區分稅務處理**：
   * 留意合建分屋採分開計稅與建商首次銷售採合併計稅的差異
   * 避免誤將房地交易所得併入營利事業所得額
2. **虧損扣抵限制**：
   * 房地交易虧損僅能依規定順序扣抵房地交易所得
   * 本業虧損不得扣抵房地交易所得
3. **稅務規劃**：
   * 若有本業虧損，應評估其他稅務策略
   * 考慮調整合建模式或交易時間點

## 問題六：建設公司合建分屋開立發票時，銷售額如何認定？

**答案**

建設公司與地主合建分屋，於房地互易時開立發票的銷售額應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。

**法規依據**

營業稅法施行細則第18條及第25條規定、財政部75年10月1日台財稅第7550122號函。

**實務建議**

1. **時價認定資料**：
   * 收集金融機構貸款評定價格、不動產估價師估價資料等時價證明
   * 避免直接採用公告現值或評定現值作為銷售額
2. **低估風險**：
   * 避免明顯低估時價，以防稽徵機關調整銷售額
   * 若無法確定時價，應收集多方參考資料
3. **差額處理**：
   * 若有差額補貼，不得以淨額方式開立發票
   * 差額部分應另行處理

## 問題七：土地增值稅由建商代繳，建商可否列為成本費用？

**答案**

不可以。建設公司與地主簽訂合作建屋契約，雖約定建商因合建而換入之土地，其土地增值稅由建商負擔，但依土地稅法規定，土地增值稅應由賣方（地主）負擔，故該土地增值稅不得列入建商之費用或建屋之成本。

**法規依據**

財政部75年11月19日台財稅第7568163號函。

**實務建議**

1. **契約撰寫**：
   * 合建契約可約定土地增值稅負擔方，但應了解稅務處理限制
   * 建商負擔土地增值稅可視為地價的一部分
2. **成本認列**：
   * 建商應將土地增值稅視為地價的一部分，而非單獨列為費用
   * 土地增值稅金額可納入協商地價的考量因素
3. **稅務風險**：
   * 直接列報土地增值稅為費用可能被稽徵機關剔除
   * 應在合建規劃階段即考量此項因素

## 問題八：合建分屋地主分得的房屋出租，可否申請營業稅退稅？

**答案**

可以。依財政部86年5月24日台財稅第861898407號函規定，營業人將所購置之固定資產出租予他人，該固定資產核屬供營業使用，其因取得該項固定資產所支付之進項稅額，准予依法扣抵銷項稅額，如有溢付稅額者，並得依營業稅法第39條第1項第2款規定申請退還。

**法規依據**

財政部86年5月24日台財稅第861898407號函及營業稅法第39條。

**實務建議**

1. **取得合法發票**：
   * 確保取得建商開立的合法統一發票
   * 發票應載明房屋坐落地點及明細
2. **辦理營業登記**：
   * 出租前應辦理營業登記
   * 確實開立租金收據或發票
3. **申請退稅程序**：
   * 備妥相關證明文件，如房屋所有權狀、租賃契約
   * 依規定時限申請退稅

## 問題九：合建分屋銷售時，廣告費如何分攤？

**答案**

依營利事業所得稅查核準則第78條第1款規定，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。

**法規依據**

營利事業所得稅查核準則第78條第1款及財政部108年12月31日台財稅字第10804629000號令。

**實務建議**

1. **契約明定分攤方式**：
   * 在合建契約中明確約定廣告費的分攤方式
   * 若有特殊約定，應保存相關證明文件
2. **取得合法憑證**：
   * 確保取得合法的廣告費發票或收據
   * 發票抬頭應正確（建商、地主或共同）
3. **費用列報**：
   * 地主報繳房地合一稅時，可列報實際負擔的廣告費
   * 建商申報營利事業所得稅時，僅能列報按比例分攤的部分

## 問題十：個人銷售合建分屋取得的房地，何時需課徵營業稅？

**答案**

個人銷售合建分屋取得的房地，若符合下列要件之一，應依法課徵營業稅：

1. 設有固定營業場所含網站或加入拍賣網站
2. 具備營業牌號，不論是否已辦理稅籍登記
3. 經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜
4. 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年以上者除外

**法規依據**

財政部106年6月7日台財稅字第10604591190號令。

**實務建議**

1. **評估是否符合課稅條件**：
   * 自行檢視是否符合上述四項要件之一
   * 若符合條件應主動辦理稅籍登記
2. **持有期間規劃**：
   * 房屋持有未滿6年者，應留意銷售行為的頻率
   * 若有多次轉售紀錄，可能被認定為經常性銷售
3. **證明文件準備**：
   * 保存房屋取得及持有的證明文件
   * 如有特殊情況，應準備相關說明及證明資料

## 最新法規動態與未來趨勢

**最新法規動態**

1. **房地合一稅2.0持續調整**：
   * 財政部持續修正相關解釋函令，釐清適用疑義
   * 針對特殊情況的持有期間認定有更明確規範
2. **營業稅課徵範圍釐清**：
   * 稽徵機關加強查核個人銷售不動產的營業行為認定
   * 對「經常性或持續性銷售」的認定標準逐漸明確化

**未來趨勢預測**

1. **數位化申報與查核**：
   * 稅務機關強化數位申報系統
   * 房地交易資訊整合度提高，查核效率增加
2. **國際資訊交換影響**：
   * CRS實施後，跨境不動產交易資訊更透明
   * 境外資金回流購置不動產受到更嚴格監管
3. **節能減碳政策可能帶來稅制變化**：
   * 符合綠建築標準的合建案可能獲得稅務優惠
   * 舊屋改建的稅務優惠政策有擴大趨勢

## 結論

合建分屋的稅務問題複雜多變，正確理解相關法規並掌握實務操作要點至關重要。無論是地主還是建設公司，都應在合建過程中的各個環節，充分考量稅務因素，做好妥善規劃與準備。

面對稅務疑難，建議尋求專業會計師或稅務顧問的協助，確保合法節稅，避免不必要的稅務風險。同時，應持續關注最新法規動態，及時調整稅務策略，以適應不斷變化的稅務環境。

希望本系列文章能為您在合建分屋的稅務處理上提供實用的指引，幫助您在複雜的稅務環境中做出明智的決策。

系列文章到此圓滿結束，感謝您的閱讀！