



# 營建業建屋出售 營業稅節稅策略 及其特殊之違章型態

文/誠品聯合會計師事務所 黃慶嘉 曾任財政部中國國稅局審四科審座

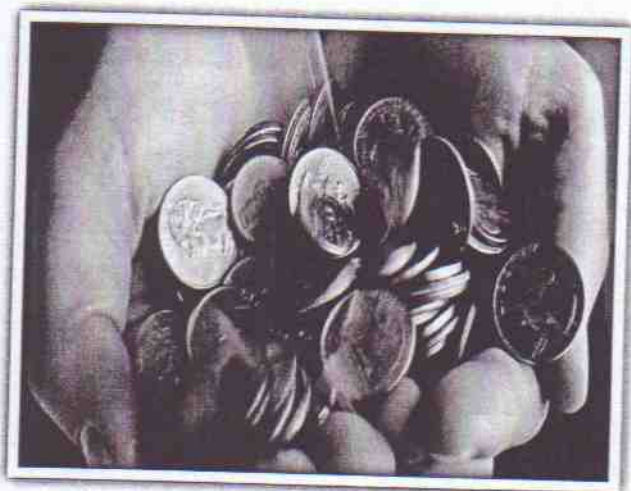
## 壹、前言

營建業主要橫跨建築投資業及營造業兩大行業，是一種以土地為原料，予以製造加工成商品房屋出售謀利的行業，房地產榮枯與經濟發展，皆有其週期性成長與景氣循環變動，影響房地產市場景氣變動的因素甚多，然而，「居住」是人類基本生活需求之一，不僅是政府施政重要措施，亦是人民自住投資重要標的；因此，瞭解市場趨勢，掌握投資置產時機，就必需對政府政策方向與市場歷史發展有所認識。



新政府自5月20日上任以來，所公佈相關房地產市場重要政策措施，包括自今年7月4日起兩岸週末包機直航、開放大陸觀光客來臺觀光、開放陸資來臺投資房地產、擴大內需、擴大兩岸小三通、年青人一生有二次購屋貸款二百萬二年內免利息優惠措施及愛台十二大建設藍圖等，欲圖藉兩岸經貿大幅開放及推動重大公共建設帶動臺灣房地產邁向榮景，勢必對臺灣房地產產生重大影響。臺灣房地產在低迷沈寂多年後，能否久旱逢甘霖，創造出另一波蓬勃發展新氣象，相信營建業者均拭目以待。

更由於石油短缺及溫室氣候效應開始發酵，嚴重影響全球農作物生長及收成，形成全球性通貨膨脹，油價、物價飆漲已成定局，房地產將是最具保值性與增值性的投資標的，加上前述政府政策不斷作多，自3月22日後房地產市場似已開始回溫復甦，熱絡景象已現，惟就歷年經濟成長率與房地產市場景氣作一對照，可發現房地產市場景氣復甦與高峰，均在經濟高度成長率開始之後的1至2年間發生，此似與近年景氣狀況並不吻合，且美國次級房貸風暴嚴重影響世界各國經濟景氣，其所受傷害亦尚未完全止歇，職是此時營建業者推案時更應小心謹慎，不宜過度樂觀，且營建業原具有個案金額高、單價高及財務風險高等三高特質並無改變，其中尤其財務風險方面，包括資金調度及租稅負擔



的預估，如未事前善加規劃預警、事後的遺憾卻難以亡羊補牢，如何正確瞭解營建業依法應有的稅負及合法節稅技巧，以及如何運用制度化管理技巧以掌握企業經營，已成為營建業今後刻不容緩的課題，本文分為營建業建屋出售營業稅節稅策略及其各種特殊違章型態二部分介紹與讀者，期能或多或少對營建業者有所助益。

## 貳、營業稅節稅策略

所謂節稅策略就是租稅規劃，「租稅規劃係指在租稅法及法令許可下，對具有多項選擇途徑中，尋覓最有利的途徑。」係指一個經濟個體在完成某項經濟行為時，如有多種途徑或方法可資遵循或安排時，納稅義務人選擇其稅負最輕之途徑或方法以行之，俾能減輕稅負或獲免稅，例如機器設備可採「租」或「購」，公司經營所需資金可來自股





東投資、向股東借款或銀行借款等方式，各種方法所得結果均不相同。就單一稅目營業稅而言，節稅方式並不多，茲提供下列數項供參考：

### 一、合建分屋、合建分售及合建分成之比較：

建設公司建屋出售，其經營型態約分為五種：1.自地自建。2.合建分屋。3.合建分售。4.合建分成。5.共同投資興建。

自75年起出售土地免徵營業稅、營利事業所得稅及綜合所得稅，房屋則應稅，若採合建分屋方式，建設公司與地主因房地互易而開立之發票，其內含5%之營業稅，地主若同意悉數交付，建設公司自然不受影響，但因地主並非營業人，其所取得之房屋進項稅額無法做為扣抵銷項稅額之用，對地主自是一項損失，且發票數額愈大對地主愈不利。反之，地主若不同意交付，建設公司即須自行吸收，額外負擔此項營業稅款。而合建分售及合建分成除無此種困擾外，地主或股東之綜合所得稅亦較合建分屋或自地自建相對有利。

### 二、進項稅額充分扣除原則：

(一) 加值型體系之廠商，應盡量向加值型廠商購買貨物與

勞務，使其進項可扣抵額極大化，而節省營業稅。其實質意義有二：1.當可扣除進項稅額未能適時合法減除時，變成公司自行負擔，且所得稅結算申報又不能作為費用列支，形成雙重損失。2.轉化沒有進項稅額之成本變成有進項稅額之成本，使其淨成本小於改變前原售價。例如，原來係向小規模營業人購買之用品，改向加值型體系營業人購買；原來係以直接人工自行生產者或普通收據方式代工者，改成由加值型體系工廠代工。

(二) 營業人以進項憑證申報扣抵銷項稅額期限為五年，未於當期申報者，得延至次期申報扣抵。次期仍未申報者，應於申報扣抵當期敘明理由（任何理由均適用）。

### 三、時間差之運用：

(一) 依「修正營業稅法實施注意事項」規定，營業人銷售應稅貨物或勞務之定價應內含營業稅，銷項稅額係指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額；故銷項稅額一般轉嫁並無困難，則銷項





發票宜早，如轉嫁有困難則宜遲，但以二個月為一循環，應配合營業稅報繳規定，作時間差之運用。

(二) 進項稅額，指營業人購買貨物或勞務時，依規定支付之營業稅額；故進貨發票宜遲，以二個月申報期間為一循環，使進項稅額積壓時間縮短，以及早扣抵或退還，以降低財務成本。

#### 四、同時出售房地產：

依營業稅法施行細則第二十一條規定，營業人以土地及其定著物（如房屋）合併銷售時，除銷售價格按土地與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格占土地公告現值及房屋評定價格總額之比例，計算定著物部分之銷售額，不適用依土地公告現值與房屋評定價格比例調整售價之規定；因自75年起出售土地免課營業稅及營利事業所得稅，房屋應稅，故最好在契約中約定房屋及土地售價，因房屋與土地價值各別所占全部成交價之百分比，實在因各案而異，實際上甚難判斷，亦不易區分

，公平市價亦非可求，故若房屋銷售價格雖顯著偏低，因稅法規定不完備及資料蒐集困難，欲調整房屋部分之營業額，事實上並不容易；如能搭配稽徵機關北、中、南各區分別訂定之房屋工程造價及房屋售價參考表，做妥適的安排運用，當能訂出雙方皆可接受之合理價格，而不必依營業稅法第十七條及四十三條規定依時價或查得資料認定調整。

#### 五、化呆帳為折讓：

呆帳發生無法收回帳款及銷項稅額，因此可要求買方開立銷貨退回及折讓證明，即可退回營業稅。

#### 六、總分支機構合併申報繳稅：

營業人若同時設有總分支機構者，基於營業人納稅資金成本的考量，宜採用合併報繳較為有利。因為依目前營業稅稽徵實務作業方式，若總分支機構分別報繳時，各總分支機構分別有應納及溢付營業稅額者，並不能互抵以淨額納稅，以致會有某分支機構有應退稅時，另一分支機構還在繳稅的情形，因此，倘若以合併方式報繳，即可減少在營業稅上積壓資金。

#### 七、有稅可退應即申請退稅：

營業稅法規定，營業人申報之下列溢付稅額，應由主管稽徵機關查明後退還之：

- (一) 因銷售第七條規定適用零稅率貨物或勞務而溢付之營業稅。
- (二) 因取得固定資產而溢付之營業稅。





(三) 因合併、轉讓、解散或廢止申請註銷登記者，其溢付之營業稅。

另營業人在開辦期間之進項稅額在核准營業登記後亦可即時申請退稅，申請退稅的主要利基在繳稅資金成本的節省。

#### 八、分散股利收入：

司法院大法官會議釋字第三九七號解釋發布後，股利收入成為營業人的免稅收入，許多原本非屬兼營營業人的營利事業，因為取得轉投資股利收入而成為兼營營業人，必須按兼營營業人營業稅額計算辦法，計算進項稅額不得扣抵比例，使原本可以退抵之進項稅額變成不能退抵。然而實務上計算兼營營業人進項稅額不得扣抵比例時，若不得扣抵比例小於1%，將可略去不去計算。

因此，營業人之轉投資若能分散在不同公司持股，將會降低原本集中持股所產生的大量股利收入，而降低不得扣抵比例，進而減少應納營業稅。進行此規劃時，應同時考慮減少繳納的營業稅與因移轉持

股而增加的證券交易稅負，若證券交易稅大於減少的營業稅，此種規劃並無實質利益。

#### 九、避免處罰：

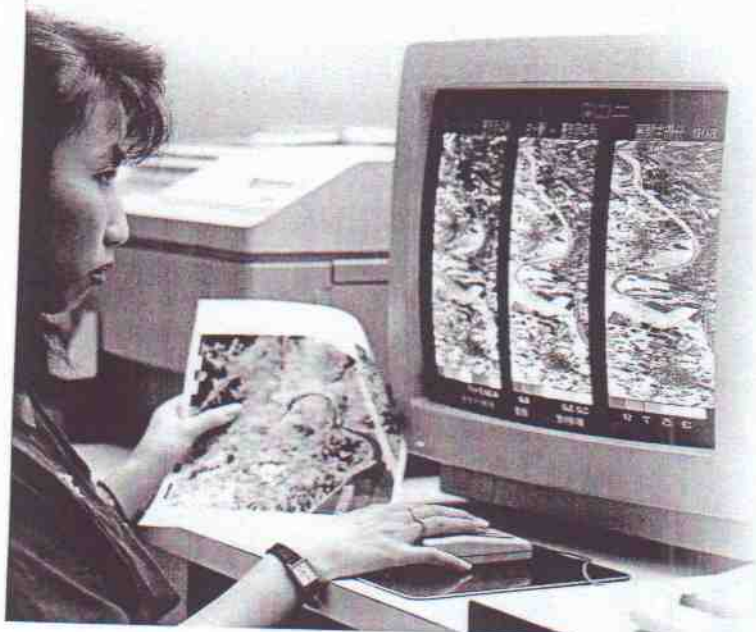
避免處罰是節稅的第一步。營業稅的處罰項目包括未辦營業及變更登記、未依規定取得或開立統一發票、滯報、怠報、滯納及漏稅等，營業人避免處罰除了事先防範，注意營業稅各項憑證、申報、繳納的規定，嚴加遵守以外，若事後發現有違規事項，宜自動補報補繳，以適用減免處罰的規定。

#### 十、自動補報補繳案件，把握財政部改按補繳時點認定免罰之釋示：

「營業人有營業稅法第五十一條規定之逃漏營業稅行為，於未經檢舉及未經稽徵機關或財政部指定之調查人員進行調查前，已自動補繳一部分所漏稅款，惟未補報，而於檢舉或調查基準日後始補報者，有關其已補繳稅款部分，准予適用稅捐稽徵法第四十八條之一規定免罰。」為財政部93年1月8日台財稅字第0920457600號函所釋示。故營業人應把握稅捐稽徵法第四十八條之一規定，爭取調查基準日時效，只要於稽徵機關發函調查日前先行補繳稅款，即已完成上述免罰之法律行為，嗣後再辦理補申報即可。

#### 十一、務必依規定期限申報銷售額及稅額：

營業人不論有無銷售額，應以每二月





為一期，於次期開始十五日內，向主管稽徵機關申報銷售額、應納或溢付營業稅額。其有應納營業稅額者，如因故無法向公庫繳納，日後補繳亦僅由金融機構加徵滯納金而已，但如未依規定期限申報，將被處滯報、怠報、滯納及漏稅等。尤其依營業稅法五十一條第一項第二款規定，逾規定期限三十日未申報銷售額或統一發票明細表，亦未按應納稅額繳納營業稅者，按所漏稅額處三倍之罰鍰，且既未申報即未檢附進項憑證等退抵文件，嗣後稽徵機關於計算所漏稅額時即令事後提示補附進項憑證亦不准扣除，職是，有無依限申報其所受待遇何止天壤之別，能不注意乎？

## 十二、裁罰倍數表規定之「書面聲明」務必於裁罰處分核定前提出：

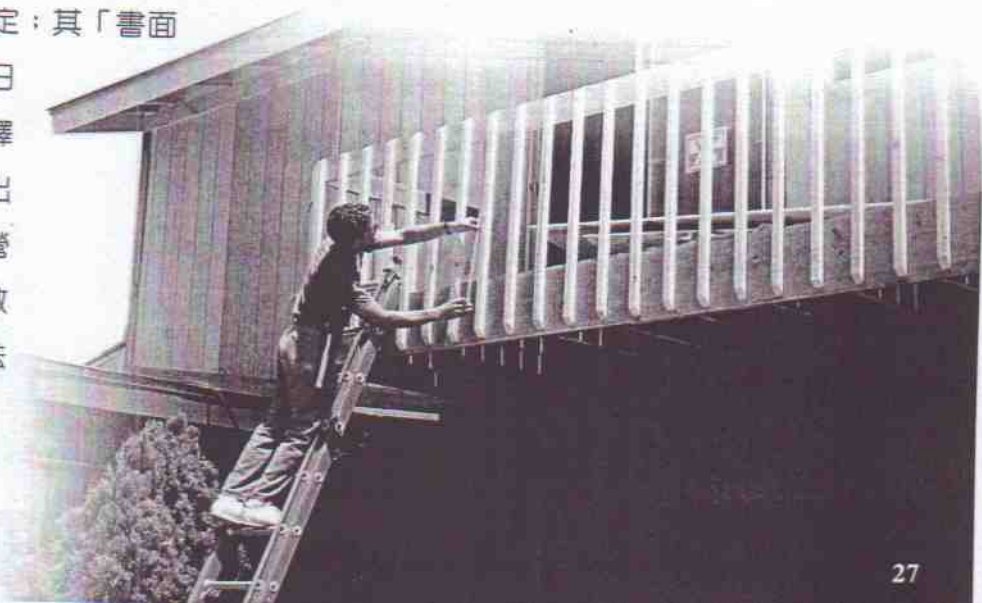
營業人違反營業稅法五十一條規定，按「稅務違章案件裁罰金額或倍數考表」但書略以「但於裁罰處分核定前已補繳稅款及以書面或於談話筆(紀)錄中承認違章事實及承諾繳清罰鍰者，始得改處較低罰鍰倍數」之規定；其「書面聲明」依財政部82年7月6日台財稅第821490261號函釋，應於裁罰處分核定前提出始有其適用。惟此項規定營業人日後如對改處較低倍數之裁罰仍表不服，仍可依法

律程序提起行政救濟，營業人不必擔心因該「書面聲明」已載明承認違章事實而影響其應有之法益。

## 參、營建業特殊違章型態

### 一、營造業違章逃漏舉其大者約有下列四種：

(一) 出借牌照：所謂「營造廠出借牌照」係指本身並不實際從事營繕工程之承包，而專門提供營建牌照供他人使用，據以申請建築執照、開(完)工報告書、使用執照，且收取一定費用蓄意逃漏稅捐之營造廠。現行營造業的管制主要採甲、乙、丙分級管理制，嚴格限制各級營造業的工程承攬限額。由於甲等營造業承攬工程金額可不受限制，且多數重大工程亦限制投標者須具甲等營造業資格，加上民間建築工程較小者，都委由牌照等級較低者或自行僱用「包頭」分包承建，乃有「出借牌照」予他人投標、承攬工程的取巧陋習。實務之操作手法乃營造業者並無承造工程事實，而與建築事務所串通，以出借牌照在







建照及開、完工申請書上簽章，獲取不法利益(蓋章費)，且因登記營業地址並非與建築地點相同縣市，當地稅捐稽徵單位對其課稅資料難以蒐集與控制，又涉嫌出借牌照之營造業與起造人虛偽訂立之合約書，除不用貼用印花稅票外，並故意壓低承包工程價格或包工不包料之工資價款(約佔工程造價百分之十)漏開統一發票，逃漏營業稅，且營造工人工資所得，不予辦理扣繳，幫助逃漏薪資所得，迨稽徵機關接獲建管單位通報，其蓋章承包之大批營繕工程資料查核時，即告擅自歇業，負人行蹤不明，逃漏鉅額營業稅及營利事業所得稅。

(二)實際上工料全包工程而以包工不包料方式與業主虛偽訂立工程合約書：按工程造價約百分之十訂為承包價格後，另與業主私下議定實際承包總價，於購買建材時以業主名義為買受人，要求建材商開立發票或收據包價格開立發票與上項業主購料憑證提供查核，逃漏營業稅、印花稅及營利事業所得稅。

(三)以轉包方式承包工程：營造業身僅承造少部分工程，大分轉包給無照營造業，賺取差價，使實際承造人逃漏各項稅捐。依營造業管理規則規定，工程主要部分應由承攬的營造商自行負責施工，不得轉包(管理規則第22、40條)。如有違反主要部分不得轉包規定，或有出借牌照與他人使用的行為，主管機關得裁處警告或停業的行政措施，情

節重大者，尚可報請廢止或撤銷違規營造商的登記證(管理規則第31、41條)

(四)以虛設行號發票充當進貨憑證，原因如下：

1. 工期長、工程重疊，故前後期各工程憑證容易流用。
2. 向砂石、土方等建材業者進貨，憑證取得不易。
3. 營建工人流動性大，工資憑證之取得較不齊全。
4. 營造廠借牌風氣仍普遍，造成部分營造廠並非實際購料施工者，其所檢附之進項憑證大部分委由借牌者取具交付，內部又無法有效控管審核是否為虛設行號開立之發票。
5. 土地買賣佣金無法出帳，致須以他項名義憑證報銷。

## 二、建設公司逃漏情形約有下列三種：

(一)遲開發票問題：

1. 銷售房屋應於交屋時開立發票，交屋前收取之款項應先開立發票，預售屋則按每期收款時開立發票，營業人常犯之過失為出售成屋在交屋時一併開立發票，交





屋前已先收之款項則未先開，預售屋如客戶遲延繳納每期之預付款，則俟收到款項時再開，都造成遲開發票情形。

2. 收取尾款部分，未依財政部77年10月22日台財稅第七七0五七九三一七號函規定時限開立。上開部函規定，約定客戶以銀行貸款抵繳尾款，至遲應於所有權狀核發日起三個月內開立尾款之統一發票，惟上開期限前已取得銀行貸款者，應於取得銀行貸款之日起三日內開立統一發票。但建設公司若以自有資金貸款予訂購戶，抵充其房屋尾款者，則應於交屋時，按尾款之金額，一次開立發票。

#### (二) 短漏開發票問題：

1. 未按實際交易的金額開立，造成短開情形。
2. 合建分屋，以房屋交換土地，換出時地主與建主未對開發票，而造成漏開情形。

#### (三) 以假委建方式逃漏稅捐：

常見方式是建設公司預售房屋後，以買受人的名義申請或中途變更為建照執照之起造人，而不以實際起造

人(即建設公司)為起造人，將原本為買賣關係變更為委建關係，此種安排係建商企圖逃漏稅捐之手段，實際上並無委建關係，藉此安排買受人逃漏契稅，而建設公司則逃漏銷售房屋之營業稅及營利事業所得稅。

## 肆、結語

租稅給付原本缺乏給付的經濟誘因，卻又具有法律上的強制力，納稅義務人無不希望能盡可能減少租稅負擔，然而租稅法規為強行法規，不容許透過非法行為予以逃避，否則將會破壞平等課稅的租稅基本原則。稽徵機關為防杜脫序不法，乃訂定各種更嚴苛的行政法令或規則以為因應，甚至不排除以重罰手段杜絕所謂非法「逃稅」。誠然，營建業確有極少部分業者為圖謀龐大商機，蓄意鑽營法令漏洞，逃漏稅捐，甚至幫助他人逃稅案件亦層出不窮，惟其間歷經東林、清塵及彰田等專案查核，使不少營建業者遭受重罰。本文分別就營造業及建築業列出各種違章型態除提醒注意外並期免重蹈覆轍。

此時營建業者必須將租稅當做經營企業的必要成本，而不能心存逃漏，應惟有在合法的範圍內正確有效地運用節稅策略，以求少納或免納稅捐的利益，藉以增強企業本身的競爭能力並使其滋長茁壯，這應是營建業者應有的體認，也是他應該享有的權利，願共勉之。

