

### 新北市政府都市更新處 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓  
承辦人：蕭仙浣  
電話：(02)29506206 分機314  
傳真：(02)29506552  
電子信箱：a12225@ms.ntpc.gov.tw



台北市基隆路二段51號13號之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國106年6月22日  
發文字號：新北更事字第1063534869號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令

主旨：有關都市更新以權利變換方式實施或由所有權人自行組織更新團體實施涉關營業稅課徵事宜之解釋令，業經財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令(隨文檢附)，請轉知所屬會員周知，請查照。

正本：中華民國全國建築師公會  
副本：

# 處長張溫德

新竹市建築師公會  
收 106年7月7日  
文 第 0549 號

Email 轉知各會員刊登網站

羅怡婷

秘書蔡錦毅

# 營建署

副本

內政部

檔號：

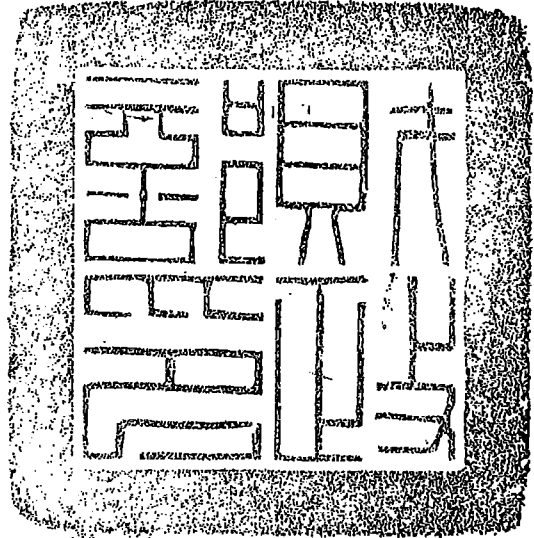
保存年限：

都市更新組

財政部 令

發文日期：中華民國 106 年 6 月 7 日

發文字號：台財稅字第 10600558700 號



- 一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。
- 二、權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題。
- 三、土地所有權人或依都市更新權利變換實施辦法第 2 條規定之權利變換關係人為營業人者，依都市更新條例第 39 條第 1 項或第 2 項規定，取得參與權利變換之權利、土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法徵免營業稅；土地所有權人或權利變換關係人為個人者，其銷售參與權利變換之建築物，應依本部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函辦理。

內政部



10604591190號令辦理。

- 四、土地及合法建築物所有權人依都市更新條例第10條第1項規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照本部76年8月7日台財稅第760071994號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。
- 五、廢止本部99年5月14日台財稅字第09904519300號函。

正本：(張貼本部公布欄)

副本：最高行政法院、臺北高等行政法院、臺中高等行政法院、高雄高等行政法院、內政部、財政部法制處、財政部臺北國稅局、財政部高雄國稅局、財政部北區國稅局、財政部中區國稅局、財政部南區國稅局

部長 許虞哲

:::

[首頁](#) > [各稅法令函釋檢索系統](#) > [法規釋示函令](#)[合建分屋其銷售額之認定方式](#)[回前一畫面](#)[友善列印](#)

稅目	營業稅法
法令彙編版本	一〇一年版
法規章節	第4章 稅額計算
法條	第16條 (銷售額之計算)
分類	釋示函令
釋示函令標題	合建分屋其銷售額之認定方式
函釋內容(如文號, 範例: 09800554670)	主旨：依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明：二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價格與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應加5%營業稅。（財政部75/10/01台財稅第7550122號函）
款(類)次	0
則次	2

:::

首頁 &gt; 各稅法令函釋檢索系統 &gt; 法規釋示函令

建設公司出資與地主合建分屋雙方互易房地時其銷售額之認定

[回前一畫面](#)

友善列印

稅目	營業稅法
法令彙編版本	一〇一年版
法規章節	第4章 稅額計算
法條	第16條 (銷售額之計算)
分類	釋示函令
釋示函令標題	建設公司出資與地主合建分屋雙方互易房地時其銷售額之認定
函釋內容 (如文號, 範例: 09800554670)	主旨: 建設公司出資與地主合建分屋, 雙方互易房屋及土地時, 其銷售額之計算及憑證之開立, 仍應依本部台財稅第7550122號函之規定辦理。惟自77年7月1日營業稅法第32條修正施行日起地主如非屬營業人者, 建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主。說明: 二、營業稅法施行細則第18條規定, 營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者, 其銷售額應以換出或換入貨物之時價, 從高認定。因此, 合建分屋互易之房屋及土地之「銷售額」應屬相等, 亦即不含營業稅之房屋價格應等於土地之價格 (土地免營業稅)。(財政部84/01/14台財稅第841601114號函)
款(類)次	0
則次	3



...

瀏覽人數：13292852

更新日期:106-06-



## 財政部稅法釋令

法律依據：

第1條

關係法令：

日期文號：

財政部106.06.07台財稅字第10604591190號令

摘要：

核釋個人售屋營業稅課徵相關規定。

一、個人購屋(含合法拍屋)或將持有之土地建屋(含拆除改建房屋及與營業人合建分屋)並銷售，如符合下列要件之一者，自本令發布日起，應依法課徵營業稅：

(一)設有固定營業場所(除有形營業場所，亦包含設置網站或加入拍賣網站等)。

(二)具備營業牌號(不論是否已依法辦理稅籍登記)。

(三)經查有僱用員工協助處理房屋銷售事宜。

(四)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，不在此限。

主旨：

二、前點第4款所稱房屋取得後逾6年，指自房屋完成所有權登記日起至訂定房屋銷售契約日止，連續持有超過6年。同款所稱建屋前土地持有10年以上，指自土地完成移轉登記之日起算至房屋核准拆除日屆滿10年，或自土地完成移轉登記之日起算至建造執照核發日屆滿10年，擇一認定；因繼承取得者，自被繼承人取得所有權並完成移轉登記之日起算；配偶間贈與或依民法第1030條之1規定行使剩餘財產差額分配請求權而取得者，自配偶他方原取得所有權並完成移轉登記之日起算。

三、個人將所持有之土地以權利變換方式參與都市更新，嗣後銷售分得之房屋者，其營業稅之課徵應依前二點規定辦理。

四、個人提供土地與營業人合建分成及合建分售，如僅出售土地，免辦理稅籍登記。

五、廢止本部81年1月31日台財稅第811657956號函、81年4月13日台財稅第811663182號函、84年3月22日台財稅第841601122號函、95年12月29日台財稅字第09504564000號令及104年1月28日台財稅字第10304605550號令。

說明：

- 新頒賦稅法令釋函檢索系統係以財政部各稅法令彙編印行後所新頒布之解釋函令為限(釋函內容由『賦稅署』負責提供及更新)。
- 如欲查詢財政部各稅法令彙編之解釋函令者，請至『財政部各稅法令檢索系統』網站查詢。

...

首頁 &gt; 各稅法令函釋檢索系統 &gt; 法規釋示函令

大樓停車場如對外營業收費應辦理營業登記課稅

回前一畫面

友善列印

稅目	營業稅法
法令彙編版本	一〇一年版
法規章節	第1章 總 則
法條	第3條（銷售貨物勞務之定義）
分類	釋示函令
釋示函令標題	大樓停車場如對外營業收費應辦理營業登記課稅
函釋內容（如文號，範例：09800554670）	主旨：大樓（廈）停車場，如係按次或計時收費，或定期提供停車位供他人停車使用，對外營業收費，係屬銷售勞務，應依法辦理營業登記並課徵營業稅。說明：二、大樓（廈）管理委員會，如係基於守望相助，由該大樓（廈）各業主組織成立，無對外營業情形，可免辦營業登記，其向該大樓（廈）各業主所收管理費，應免徵營業稅。大樓（廈）停車場，如僅供該大樓（廈）業主停車使用，並由該管理委員會按年、按季或按月分攤酌收停車管理費者，應准照上開釋示辦理。三、至大樓（廈）停車場，如係按次或計時收費，或提供停車位，定期供他人停車使用按期收費對外營業者，依營業稅法第1條及第3條第2項規定，係屬銷售勞務範圍，應依同法第28條規定辦理營業登記並依法課徵營業稅。又如係招商承辦者，應以該承辦商為對象，依法課徵營業稅。（財政部76/08/07台財稅第760071994號函）
款(類)次	1
則次	18

檔 號：  
保存期限：

# 營 建 署 財 政 部 函

都市更新組

機關地址：臺北市中正區(10066)愛國西路  
2號

聯絡方式：李宜芸 0223228000#8426

受文者：內政部

發文日期：中華民國99年5月14日

發文字號：台財稅字第09904519300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

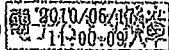
主旨：有關公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅乙案，復請 查照。

說明：

- 一、依本部賦稅署案陳 貴部98年6月1日內授營更字第0980101203號函及98年9月15日內授營更字第0980169144號函辦理。
- 二、本案建設公司係加值型及非加值型營業稅法(以下簡稱營業稅法)第6條第1款規定之營業人，其提供資金、技術或人力實施都市更新案，於實施完成後取得土地、建築物或現金以為代價，核屬營業稅法第3條規定之銷售貨物或勞務，應就其受託本案所收取之全部代價開立統一發票；另旨揭公有土地管理人依都市更新條例第30條第1項規定以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依營業稅法第8條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依本部79年4月25日台財稅第780450746號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。

正本：內政部

副本：財政部臺北市國稅局



電子公文

第 1 頁 共 1 頁



內政部



0990103047

99. 5. 18  
總收文