

## 都市更新實施者稅賦與投資抵減

講 師 | 國富浩華聯合會計師事務所  
| 林松樹 會計師

中華民國 110 年 9 月 8 日

# 簡報大綱

- 營業稅
- 發票開立
- 權利變換及協議合建房地互易開立發票
- 收入認列
- 建築業成本費用
- 實施者課稅所得計算
- 盈餘分配
- 共同負擔及成果備查會計師財務報告
- 投資抵減

# 實施者營業稅-營業稅精神-代收代付

- 銷售額：營業稅稅法十六條規定，銷售額為營業人銷售貨物或勞務所收取之全部代價，包括營業人在貨物或勞務之價額外收取之一切費用。但本次銷售之營業稅額不在其內
- 銷項稅額：營業稅稅法十四條規定，銷項稅額指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額，營業人銷售貨物或勞務，均應就銷售額，分別按第七條或第十條規定計算其銷項稅額
- 進項稅額：營業稅稅法十五條規定，係購買貨物或勞務或進口貨物除進貨價格外額外支付的消費稅額(目前是5%稅率)
- 應納稅額或留抵稅額：營業稅稅法十五條規定，營業人當期銷項稅額，扣減進項稅額後之餘額，為當期應納或溢付營業稅額。

# 實施者營業稅-營業稅精神-代收代付

- 應退稅額：營業稅稅法三十九條規定，營業人申報之左列溢付稅額，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。
- 前項以外之溢付稅額，應由營業人留抵應納營業稅。但情形特殊者，得報經財政部核准退還之。
- 釋例

# 實施者營業稅-應免稅銷項稅額

- 出售土地-免稅：營業稅稅法八條規定，下列貨物或勞務免徵營業稅：一、出售之土地。
- 出售房屋-應稅

# 實施者進貨成本費用進項稅額

- 一、可扣抵進項發票
- 營造廠進項發票：營造廠請款1050萬
- 在建工程-發包工程款 1000萬
- 進項稅額 50萬
- 應付帳款 1050萬
- 發包工程進項發票
- 各項材料進項發票
- 工程費用進項發票
- 營業費用進項發票
- 廣告費進項發票
- 二、不可扣抵進項發票—非業務所需憑證、交際費、小客車進項、職工福利等

# 建設公司營業稅負擔 — 不嚴重

- 出售房地款中主要是土地收入免營業稅，只有房屋售價部分有銷項稅額
- 進項項目繁多，進銷項稅額互抵後經常是留底或應付稅額不高的應納營業稅

# 實施者營業稅-發票開立

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



# 發票開立時點-預售

- 建設公司預售房屋各期所收價款應分別開立發票
  - 營業人銷售貨物或勞務，應依營業稅法營業人開立銷售憑證時限表規定之時限，開立統一發票交付買受人，同法第32條第1項已定有明文。建設公司預售房屋各期所收取之房地價款，依照上述開立銷售憑證時限表規定應於收取各期價款時，按所收取價款金額開立統一發票。
  - (財政部賦稅署750424台稅二發第7523625號函)

營業人開立銷售憑證時限表 (88.6.28.)

業別	範圍	開立憑證時限
包作業	凡承包土木建築工程、水電煤氣裝置工程及建築物之油漆粉刷工程，而以自備之材料或由出包人作價供售材料施工者之營業。包括營造業、建築業、土木包作業、路面鋪設業、鑿井業、水電工程業、油漆承包業等。	依其工程合約所載每期應收價款時為限

# 建設公司預收房地期款發票開立

- 房地銷售價款發票應免稅開立：
  - 1. 原則上每期款項應拆分房地比例款，並分別開立應免稅發票
  - 2. 部分建設公司為晚繳營業稅會先開立免稅之土地款發票
- 
- 預收客戶簽約款1,000萬，房地比例2比8
  - 銀行存款 1,000萬
  - 預收土地款 800萬
  - 預收房屋款 190.74萬  $200萬 / (1+5%) * 5\%$
  - 銷項稅額 9.26萬



# 房地款發票開立金額

- 含銷售房屋所收取的一切代價
  - 房屋款、客變款、裝潢款
  - 客戶延遲付款收取之利息
  - 違約金或滯納金
  - 代收契稅、規費、代書費、瓦斯裝置費及大樓管理費等
    - 若代收代付無差價，且代付款項取得憑證載明為客戶，並以該憑證交付客戶，可不需開立
  
- 出售土地免徵營業稅(營業稅法第8條第1項第1款)

# 建設公司因客戶違約 沒收期款開立發票

- 營業稅法16條規定，銷售額係指營業人為銷售貨物或勞務所收取之全部代價，包括營業人在貨物或勞務之價額外收取之一切費用，因此客戶違約沒收之違約金或滯納金，應為銷售額之一部分，應依法開立發票報繳營業稅並以其他收入列帳
- 銷售房屋因買受人違約而沒收之預收款應課稅
  - 建設公司銷售房屋，因買受人違約而沒收之預收房屋款，係屬銷售額之範圍，應依規定開立統一發票，課徵營業稅。
  - (財政部810429台財稅第810160470號函)

# 建設公司因客戶違約 沒收期款開立發票

- 於查核 A 建設公司銷售某預售屋建案時，發現 A 公司與買方 B 投資公司於100年間簽訂預售屋買賣契約，A 公司於收取各期預收土地款時，已依規定分別開立土地免稅銷項發票，金額計5億元。嗣因 B 公司遲延給付價款，A 公司依買賣契約規定，先以郵局存證信函催告 B 公司應依約給付各期款項，惟 B 公司仍未給付，A 公司復於101年11月以郵局存證信函通知 B 公司逕予解除雙方預售屋買賣契約，並聲明全數沒收已繳納之預收土地款5億元。該局進一步查核，A 公司銷售預售屋向 B 公司收取預收款項，嗣因 B 公司違約而全數沒收已繳納之預收土地款5億元，係屬與銷售行為有關之違約金收入，應依規定開立統一發票，報繳營業稅，爰核認 A 公司101年11月短漏開統一發票，並短漏報銷售額5億元（含稅），經核定補徵營業稅，並處罰鍰。

（財政部1030707新聞稿）

# 權利變換及協議合建房地互易開立發票

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

## 何謂互易？

- ▶ 民法第398條 當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。
- ▶ 地主與建設公司合建分屋，屬於互易行為，地主賣部分地給建設公司，建設公司賣房屋給地主，只是雙方未支付現金，以地換屋，建設公司委託營造廠興建房屋（類似買存貨興建在建房屋，有進項稅額），賣出房屋存貨當然須開立應稅房屋發票

# 房地互易會計分錄

- 應收營業稅
- 待售土地
- 待售房屋
- 銷項稅額



## 協議合建分屋-開發票依據

建設公司與地主合建分屋，於房地交換時，其帳列土地成本金額，應以換出房屋所分攤之建造成本為準，暫免按因交換而開立之統一發票金額計算交換損益，俟房地出售時再計算其損益並依法核課所得稅。

房屋因交換土地而依本部75年10月1日台財稅第7550122號函規定，按時價或房屋評定價格與土地公告現值從高開立之統一發票報繳營業稅之銷售額，可比照營利事業所得稅結算申報查核準則第15條之1規定，於申報營利事業所得稅時，自開立統一發票總額中調整減除。

〈財政部781214台財稅第781147710號函〉

## 協議合建分屋房地互易統一發票之開立金額

營業稅法施行細則§18

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或勞務之時價，從高認定。

營業稅法施行細則§25

本法稱時價，係指當地同時期銷售該項貨物或勞務之市場價格。

# 合建分屋房地互易統一發票之開立金額

台財稅第7550122號

房地互易開立統一發票之金額以下述四項中擇一明確且最高者

較易取得

較難取得

- 時價—換出房屋之時價或換入土地之時價
- 換出房屋所分攤之建築成本
- 換入土地之公告現值
- 換出房屋之評定標準價格

## 舉例說明

甲地主持有台北市土地10坪與建設公司合建分屋，以3坪土地交換40坪房屋，合建完成後以100萬/坪出售，房地比3:7

建設公司興建成本22萬/坪 → 880萬

換入土地市價300萬/坪 → 900萬

換出房屋市價30萬/坪 → 1,200萬

房屋評定現值10萬/坪 → 400萬

土地估告現值75萬/坪 → 225萬

# 權利變換房地互易統一發票之開立

財政部 1060607 台財稅字第 10600558700 號令

營業人依都市更新條例規定以權利變換方式於實施完成後，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，依法開立房屋應稅互易發票

# 營業人以權利變換方式實施都市更新事業之營業稅計算方式

營業人依都更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，擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日（含）以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算；未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之：

地主可分得的房地總價

（一）  $\left( \text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔} \right) \times \left( \text{不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔} \div \text{主管機關核定之更新後總權利價值} \right) \times 5\%$ 。

（二）  $\left( \text{主管機關核定之更新後總權利價值} - \text{共同負擔} \right) \times \left[ \text{房屋評定標準價格} \div \left( \text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格} \right) \right] \times 5\%$

# 實例說明

編號	分配人	A 應分配 權利價值	B 分配單元			C 單元價值 小計	D-B/C 分配停車位			D-B/C 實際分配 權利價值	E-D-A 差額價金		H 共同負擔比	I-G*H 應開立互易發票 (未稅)	J-I*1.05 應開立互易發票 (含稅)-二聯	
			單元編	單元價值	權利 範圍		單元編	單位價值	權利 範圍		單位價值 小計	繳				領
13	████	101,987,888	A1-1F	200,291,520	1/2	100,145,760	B2-10	3,800,000	1/2	1,900,000	102,045,760	57,872	0	22.29%	22,733,100	23,869,755
14	████	101,987,888	A1-1F	200,291,520	1/2	100,145,760	B2-10	3,800,000	1/2	1,900,000	102,045,760	57,872	0	22.29%	22,733,100	23,869,755
15	████	192,860,317	A2-1F	196,154,400	1	196,154,400	B4-5	3,400,000	1	3,400,000	199,554,400	6,694,083	0	22.29%	42,988,565	45,137,993
16	████	226,152,924	B-1F	65,760,864	1	187,675,454	B3-10	3,600,000	1	7,200,000	194,875,454	0	31,277,470	22.29%	50,409,487	52,929,961
			A1-9F	60,665,000	1											
			A2-9F	61,249,590	1		B3-5	3,600,000	1							
17	████	56,254,160	A1-5F	57,408,000	1	57,408,000	B3-4	3,600,000	1	3,600,000	61,008,000	4,753,840	0	22.29%	12,539,052	13,166,005
18	████	56,254,160	A2-7F	58,917,330	1	58,917,330	B2-3	3,800,000	1	3,800,000	62,717,330	6,463,170	0	22.29%	12,539,052	13,166,005
19	████	56,254,160	A1-6F	58,015,200	1	58,015,200	B4-4	3,400,000	1	3,400,000	61,415,200	5,161,040	0	22.29%	12,539,052	13,166,005
20	████	68,072,833	A2-2F	57,815,700	1	57,815,700	B4-11	3,400,000	1	3,400,000	0	0	68,072,833	22.29%	0	0
							B4-12	3,200,000	1	3,200,000		0	22.29%	0	0	
21	████	56,254,160	A1-4F	56,856,000	1	56,856,000					0	0	56,254,160	22.29%	0	0
		1,654,639,961				1,518,038,774				68,000,000	1,464,767,074	32,488,417	222,361,304	22.29%	341,106,761	358,162,096
															取權利金	27,712,487
換出房屋總價值		368,819,247													換出房屋總價值	368,819,247

說明詳次頁

# 房地互易營業稅--誰負擔

- 臺灣臺北地方法院99年度訴字第596號判決認定若合建契約明載房地戶易之銷項稅額應向買受人收取於法有據。
- 營業稅法的精神—營業稅含在定價中(係買受人支付總價款)營業人只是代收代付。
- 地主為個人：取得互易發票可以當房屋成本。
- 地主為營利事業：取得的進項稅額可扣抵，若不用支付帳會做到其他收入
- 權利變換互易營業稅誰負擔
- 假權變真協議誰負擔



# 實施者收入認列

# 建設公司收入認列方式-財

- IFRS 15「來自客戶之合約收入」會計政策：
- 收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，若包含重大財務組成部分，則調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。
- 若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

# 建設公司收入實現之認定-稅

- 查核準則第24條之2規定：營利事業出售不動產，其所得歸屬年度之認定，應以所有權移轉登記日期為準，但所有權未移轉登記予買受人以前，已實際交付者，應以實際交付日期為準，兩者皆無從查考時，依其買賣契約或查得資料認定之

# 建築業成本費用

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



# 建築業之成本費用-相關法規

## ■ 所得稅法第24條

- 營利事業所得之計算，以其本年度收入總額減除各項成本費用、損失及稅捐後之純益額為所得額。所得額之計算，涉有應稅所得及免稅所得者，其相關之成本、費用或損失，除可直接合理明確歸屬者，得個別歸屬認列外，應作合理之分攤。

## ■ 營利事業所得稅查核準則第51條之1

- 營建業已興建完成但未出售或已轉供自用之房地，得依工程別依**收入法**、**建坪比例法**或**評定現值法**擇一適用，分攤其房地成本，但同一工程既經擇定後，不得變更。

# 收入法

- 已售房地成本 = 總投入房地成本 × 已售房地之實際售價 / 〈已出售房地實際售價 + 待售房地之預計合理售價〉
- 待售房地成本 = 總投入房地成本 × 待售房地之預計合理售價 / 〈已出售房地實際售價 + 待售房地之預計合理售價〉
- 如果商業區大樓已售與未售房屋成本之分攤採取「收入法」時，則較能符合會計學上所謂之「成本與收入相互配合」之原則，售價較高樓層之房屋會相對攤計較多的房屋成本，而售價較低樓層之房屋，其所攤計之房屋成本則必相對降低
- 其待售部分之售價是否合理，是否合理估算？

# 建坪比例法

- 已售房地成本=總投入房地成本×已售房屋坪數 / 〈已售房屋坪數+待售房地之坪數〉
- 待售房地成本=總投入房地成本×待售房屋坪數 / 〈已售房屋坪數+待售房地之坪數〉
- 其已售與未售房屋成本的攤計完全按房屋面積的大小，故所攤計之成本與實際投入的成本，較相一致，但卻不符合「成本與收入相互配合」之原則

# 評定現值法

- 已售房地成本=總投入房地成本×已售房屋評定現值/〈已出售房屋評定現值+待售房屋評定現值〉
- 待售房地成本=總投入房地成本×待售房屋評定現值/〈已出售房屋評定現值+待售房屋評定現值〉
- 一棟大樓不同樓層之房屋，其評定現值不盡相同，其所攤計之成本，與採「建坪比例法」者自亦不同，但不同樓層房屋評定現值之相差數額，與每樓層之實際售價又不完全一致，故其所攤計之成本當與「收入法」所攤計者不能盡同。「評定現值法」所攤計成本可能介於「收入法」與「建坪比例法」之間
- 應注意評定現值之適用年度是否正確？



## 三種方法之比較-省稅角度

- 先賣高價者-收入法或評定現值法
- 先賣低價者-建坪比例法



## 建築業成本之注意事項

- 已售待售房屋之成本：採收入法者，其待售部分是否正確計算？採建坪比例法者，其地下室、地上物是否採同一基礎？採評定現值法者，應注意評定現值之適用年度是正確？
- 同一工地，應採同一方法

# 建設公司完工出售之會計處理

- 建物取得使用執照
  - 借：待售房屋-XX建案
  - 待售土地-XX建案
  - 貸：在建工程-材料-XX建案
  - 在建工程-XX-XX建案
  - 在建費用-XX費用-XX建案
  - 在建土地-XX建案
  
- 完工結轉收入及成本
  - 借：預收土地款-XX建案
  - 借：預收房屋款-XX建案
  - 借：應收房地款-XX建案
  - 貸：房屋收入
  - 貸：土地收入
  
  - 借：土地成本
  - 借：房屋成本
  - 貸：待售土地-XX建案
  - 貸：待售房屋-XX建案
  - 借：廣告費
  - 貸：遞延銷售費用



# 建築業成本之注意事項

- 應直接歸屬房屋、土地負擔者，應正確歸屬，避免影響房屋課稅所得。
- 法令禁止列報之成本，如合建契約約定 建設公司代地主繳納之土地增值稅，應 不得為成本。
- 舊屋拆除重建，其地上物未折減餘額， 應歸屬土地成本(稅務)

# 建築業之成本費用-解釋函令

- 建設公司預售房屋之推銷費用得遞延列帳，管理費用則否
  - 興建房屋出售為業之建設公司，其在房屋未完成交屋前發生之營業費用，除因預售行為所發生之推銷費用，應按遞延費用列帳，配合房屋出售收入列為出售年度之費用外，管理費用部分未便併予遞延列帳。（財政部73.3.27台財稅第52136號函）—財稅差異

# 廣告費用：取得合約之增額成本

- 因建案委託廣告商銷售之佣金及內部銷售部門自行銷售建案之獎金等支出，過去符合認列為取得合約成本之支出而予資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售房地移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

# 建設公司銷售費用差異

<p><u>IFRS</u>：除專案專屬直接發生之廣告費(佣金)外，其他非直接廣告及銷售等相關支出(平面媒體電視等廣告)，應於發生時認列為費用</p>	<p>ROC GAAP：在建房地若屬專案銷售支出時，上述遞延費用於採全部完工法時，應於工程完工認列收入年度轉列費用；採完工比例法時，則按完工比例計算並轉列費用〈(84)基秘字第025號〉</p>
---	---



# 建築業之成本費用-解釋函令

## ■ 所得稅法第39條

- 以往年度營業之虧損，不得列入本年度計算。
- 但公司組織之營利事業，會計帳冊簿據完備
- ，虧損及申報扣除年度均使用第77  
稱藍色申報書或經會計師查核簽證，並如期申報者，得將經該管稽  
徵機關核定之前10年內各期虧損，  
自本年純益額中扣除後，再行核課。



# 建築業之成本費用-解釋函令

科目別	106年度	107年度營業情況			
	帳列核定	情況一	情況二	情況三	情況四
房屋之所得額A	-120萬	200萬	200萬	100萬	200萬
土地之所得額B	100萬	0	100萬	200萬	-100萬
全年所得額(A+B)	-20萬	200萬	300萬	300萬	100萬
免稅所得額(出售土地)C	100萬	0	100萬	200萬	-100萬
前10年虧損扣抵D		120萬	120萬	100萬	120萬
課稅所得(A+B-C-D)	-120萬	80萬	80萬	0	80萬
應納稅額(稅率20%)	0	16萬	16萬	0	16萬

# 實施者差額找補處理

- 甲都更案地主全部可領差額價金為3,000萬，其他部分地主增購繳納價金5,000萬，是差額價金為3,000萬由實施者支付，其他部分地主增購繳納價金5,000萬，由實施者收款開立發票(總額法)?
- 因稅捐處及代書再辦理登記計算契稅及土地增值稅時，均以地主間差額相同金額湊足金額以利地主土增稅及契稅減徵，所以實施者係以代收代付相同金額部分處理，差額2,000萬(5,000萬-3,000萬部分)才是向實施者增購，如此是為了稅捐處處處理模式，但與地主與實施者間資金流程及都市更新總額概念應該不相符
- 但資金流程及經濟實質應是3,000萬的地主賣地給實施者(土地成本應增加)實施者出售並收取5,000萬房地給地主並開立應免稅發票並結轉5,000萬所需房地成本

# 實施者差額找補處理

- 或3,000萬部分實施者係代收代付開立代收代付發票，差額2,000萬(5,000萬-3,000萬部分)才是向實施者增購(代收代付淨額法)並開立銷售發票？
- 實施者收入(僅就2,000萬部分)及成本認列問題(沒有額外跟地主買3,000萬地的問題)因稅捐處及代書再辦理登記計算契稅及土地增值稅時，均以地主間差額相同金額湊足金額以利地主土增稅及契稅減徵，所以實施者係以代收代付相同金額部分處理，差額2,000萬(5,000萬-3,000萬部分)才是向實施者增購，如此是為了稅捐處處理模式

# 實施者課稅所得計算-舊制土地

- 課稅所得=房屋收入－房屋成本－管理銷售費用(不含土地增值稅)(按房地比例拆分)－營業外收支
- 應納稅額=(房屋收入－房屋成本－管理銷售費用(不含土地增值稅)(按房地比例拆分)－營業外收支－累積可扣抵虧損)\*20%



# 實施者課稅所得計算-新制土地

- 課稅所得=房地收入－房地成本－管理銷售費用(不含土地增值稅)－營業外收支-依土地稅法計算之土地漲價總數額
- 應納稅額=(房地收入－房地成本－管理銷售費用－營業外收支-依土地稅法計算之土地漲價總數額)\*20%

# 實施者課稅所得計算-新制土地. 2.0版

- 課稅所得=房地收入－房地成本－管理銷售費用(不含土地增值稅)－營業外收支-依土地稅法計算之土地漲價總數額
- 應納稅額=(房地收入－房地成本－管理銷售費用－營業外收支-依土地稅法計算之土地漲價總數額)\*45%(1-2年)或35%(2-5年)或20%(5-10年)或15%(10年以上)

# 個人持股或投資公司持股分析

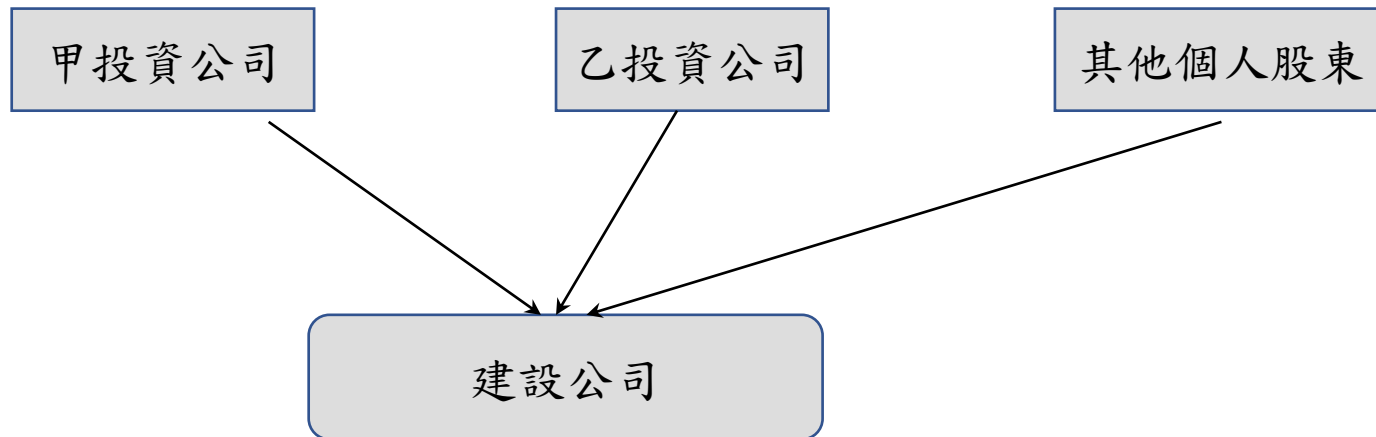
	個人持股	境內公司持股
獲配股利	28%分離計算或併入累積	免20%營所稅 股利收入累計至盈餘不分配加
		徵5%營所稅 
二代健保	股利*1.91%	0
買賣利差	目前股份有限公司有印股票 免所得稅，110.1.1可能課 20%最低稅負 	課12%營利事業所得稅

## 所得稅法

第四十二條 (107.2.7.修正) (轉投資收益免稅之要件)

公司、合作社及其他法人之營利事業，因投資於國內其他營利事業，所獲配之股利或盈餘，不計入所得額課稅。

# 投資公司運用





# 實施者營利所得稅投資抵減

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

# 股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者 投資於都市更新地區適用投資抵減辦法

- 指依公司法設立且依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司
- 經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區，指依本條例第五條至第八條規定劃定或變更，並依同條例第九條規定程序辦理實施之都市更新地區（〈自行劃定更新單元之都市更新事業不能適用98.11.5台內營字第0980154275號函〉）
- 經核准列入事業計畫書中之實施者及出資者均能適用

# 投資抵減項目

- 支出，指按其經主管機關核定之都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段，實施都市更新事業規劃設計業務，且未依其他法令規定申請適用投資抵減之下列規劃、設計費用：
  - 一、擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。
  - 二、政府規費。
  - 三、不動產估價費。
  - 四、建築設計費。
  - 五、更新作業之其他專業技師報告費及簽證費。
  - 六、其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。
- 所稱規劃設計階段，指自開始規劃事業概要至本條例第三十二條第一項規定之都市更新事業計畫或第四十八條第一項規定之權利變換計畫，經各級政府主管機關審議通過之日止。但嗣後變更事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫經各級政府主管機關審議通過者，其變更計畫所支付之規劃、設計費用，亦得適用。
- 前二項適用投資抵減之規劃、設計費用，不包括政府補助款在內，且應以稅捐稽徵機關核定數為準。

# 支出抵減限制規定

申請適用本辦法之支出款項，應符合下列規定：

- (一) 已詳載於經各級政府主管機關審議通過後核定發布實施都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之總經費成本明細表中。變更事業概要、都市更新事業計畫或權利變換計畫所支付之規劃設計費，如經原核定主管機關審議通過者，亦得適用。
- (二) 送請各級政府主管機關審議時已實際發生者。

## 申請適用投資抵減都市更新事業計畫應敘明事項

都市更新事業計畫除應敘明本條例第二十一條規定之事項外，另應敘明下列事項：

- 一、公司名稱、所在地、及代表人姓名、住所。
- 二、預定從事前條第四項及第五項規定之費用項目、金額及支出時間。
- 三、預定開工日期、施工進度表及預定完成日期。

依本辦法申請適用投資抵減之協助實施者，其都市更新事業計畫除敘明前項規定之事項外，另應敘明自行實施都市更新事業之主管機關或經同意之其他機關（構）與協助實施者權責分工及協助實施都市更新事業內容。

# 申請核發投資抵減證明

- 都市更新事業機構及協助實施者應自都市更新事業計畫完成之日起一年內，檢附其實際支付第二條第四項、第五項規定費用之相關證明文件，及主管機關依本條例第七十八條規定發給之成果備查函，向主管機關申請核發投資抵減證明。
- 前項都市更新事業計畫完成之日，依下列方式認定：
  - 一、以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
  - 二、以權利變換方式實施，或以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。
  - 三、以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。

## 申請人（都市更新事業機構、協助實施者）函

受文者：

發文日期：中華民國○○年○○月○○日

發文字號：○○○○○○○號函

附件：如說明四

主旨：檢送本都市更新事業計畫實際發生於都市更新事業規劃及設計費用等證明文件，請貴機關依股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法規定核發投資抵減證明，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第 70 條及股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第 2 條、第 3 條及第 4 條規定辦理。
- 二、本更新單元範圍屬○○主管機關於為○○年○○月○○日公告為「○○○○○更新地區」，位於○○鄉（鎮、市、區）○○段○○小段○○地號○○筆土地，面積○○平方公尺。
- 三、本更新單元之都市更新事業計畫及權利變換計畫已於○○年○○月○○日○○字第○○號函核定。
- 四、檢送本更新事業計畫投資抵減證明書、投資抵減明細表、明細清單及單據、都市更新事業及權利變換計畫核定函影本、更新成果報告備查函影本、建造執照（含開工勘驗紀錄）影本及准予開工備查函影本各 2 份，惠請准予協助辦理。

正本：○○都市更新主管機關

副本：

申請人○○○

印

股份有限公司投資都市更新地區投資抵減證明書

<input type="checkbox"/> 都市更新事業機構 <input type="checkbox"/> 協助實施者		申請人申請日期及字號		年 月 日	
申請人	公司名稱				
	代表人		住 所		
	營利事業統一編號		聯絡人		電 話 及 傳 真
	公 司 地 址				Email
	營 業 項 目				
	實收資本額(千元)				
人	公司所在地 <input type="checkbox"/> 財政部臺北國稅局 <input type="checkbox"/> 財政部高雄國稅局				
	稅 捐 稽 徵 機 關 <input type="checkbox"/> 財政部北區國稅局 <input type="checkbox"/> 財政部中區國稅局 <input type="checkbox"/> 財政部南區國稅局				
適用法令 股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法(都市更新條例第七十條第四項)					
計畫名稱			核定	日期	
			文號		
開始規劃日期：		預定計畫完成日期：		實際計畫完成日期：	
申請人保證所填資料均屬正確，否則願負一切責任。			核發證明書機關：		
(請蓋公司及負責人印鑑)			(機關印信)		
收文	日期	發文	日期	核金	
	字號		字號	定額	
<b>※填表須知：</b> 1、各頁蓋公司及負責人印鑑。 2、實施都市更新事業支出指按其經主管機關核定之都市更新事業計畫實際發生於規劃設計階段，實施都市更新事業規劃設計業務，且未依其他法令規定申請適用投資抵減之費用。 3、自都市更新事業計畫完成之日起一年內申請核發。完成之日依股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法第四條第二項規定認定。 4、核發證明書機關為依都市更新條例第三十二條第一項規定核定都市更新事業計畫之主管機關。 <b>※檢附文件：</b> 1、(變更)都市更新事業計畫書及(變更)權利變換計畫書。 2、(變更)計畫書核定函及成果備查函影本。 3、公司登記證明文件影本。 4、實施都市更新事業支出明細表(如附件)。 5、規劃設計費用證明文件：(1)委託合約書影本及費用或支出憑證影本。(2)政府規費請檢附徵收憑證影本。(3)政府補助款請檢附政府核准函影本。					

實施都市更新事業支出明細表

公司名稱：

請蓋公司及負責人印鑑

項次	項目	支出時間	支出金額	核定金額	備註
一	擬訂(變更)事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用				
二	政府規費				
三	不動產估價費				
四	建築設計費				
五	更新作業之其他專業技師報告費及簽證費				
六	其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用				
扣減					
七	政府補助款				
合計					



## 實施都市更新事業支出總額明細清單表及單據

公司名稱：00000

請蓋公司及負責人印鑑

序號	項目	細項	受託單位	單據日期	實際支出 金額 (元)	核定金額 (元)	單據編號	備註
				//				
				//				
				//				
				//				
				//				
				//				
				//				
合計								

(本表完)

單據編號：	項目：	細項：
(單據請黏貼於此)		
單據編號：	項目：	細項：
(單據請黏貼於此)		

(第○頁/全○頁)

統一編號：  
 行業代號：  
 分局  
 稽徵所 收件編號：

# 108 年度股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減明細表

適用法律：都市更新條例第 70 條(108 年 1 月 30 日修正公布前第 49 條)

序 號	項 目	都市更新地區 名稱	事業概要 開始規劃 日期	主管機關 審議通過 都市更新 事業計畫 或權利變 換計畫核 定日期	預定完成 日期	實際完成 日期	主管機關核定 投資抵減證明				投 資 總 額 明 細							投資總 額(A) (1+2+3 +4+5+6 -7)	抵減 率%	可抵減 稅額(M)	以前年 度累計 已抵減 稅額 (N)	本年 度 抵減稅 額 (O)	屬最後年 度不得留 抵下年度 稅額 (R)	尚未抵減稅 額 (Q)=(M)- (N)-(O)- (R)						
							年	月	日	文 號	1. 擬定事 業概要、 都市更新 計畫書及 權利變換 計畫書之 製作費	2. 政府 規費	3. 不動 產估價 費	4. 建築 設計費	5. 更新 作業之 其他專 業技師 報告費 及簽證 費	6. 其他 為都市 更新整 合召開 說明會、 協調會 及公聽 會費用	7. 減： 政府補 助款								抵減 率%	可抵減 稅額(M)	以前年 度累計 已抵減 稅額 (N)	本年 度 抵減稅 額 (O)	屬最後年 度不得留 抵下年度 稅額 (R)	尚未抵減稅 額 (Q)=(M)- (N)-(O)- (R)
合 計																														

填寫說明：  
 一、本表係適用 98 年 4 月 2 日及 104 年 4 月 17 日修正發布「股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」及 108 年 10 月 28 日修正發布「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」。  
 二、以前年度尚未抵減完之投資抵減額仍須填列本表。  
 三、取得政府補助款，應列為其他收入，並自支出總額項下減除。  
 四、抵減率：  
 (一) 都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限內完成者，抵減 20%。  
 (二) 都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起 5 年內完成者，抵減 10%。  
 (三) 都市更新事業計畫於主管機關核定之預定完成期限之日起逾 5 年以上始完成者，抵減 5%。  
 五、表(M)欄合計數減(N)欄合計數之餘額，請與適用相同法律者合計，分別填入第 A8 頁之減免稅額通報單之(B)欄位。本表(O)欄合計數，請與適用相同法律者合計，分別填入第 A8 頁(C)、(D) 欄及第 A3 頁表二(f)欄。  
 六、年度適用投資抵減稅額計算明細表：

年度	108 年	107 年	106 年	105 年	104 年	合計
各年度核准(申報)可 抵減稅額(I)	(1)					
以前年度累計已抵減 稅額(II)						
各年度尚未抵減而於 108 年度抵減之稅額 (III)						(r)
尚未抵減留抵稅額 (I)-(II)-(III)						

(一)合計數(r)金額，應與本表之本年度抵減稅額(O)欄合計總數相同。  
 (二)當年度應納營利事業所得稅額，係指 108 年度結算申報應納營利事業  
 所得稅及 107 年度未分配盈餘加徵之稅額。

七、檢附之證明文件：  
 (一) 經主管機關審議通過實施都市更新之核准計畫書；主管機關審議通過後核定發布實施事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之總經費成本明細表。  
 (二) 主管機關核定之投資抵減證明書；經主管機關通過，載明實際完成日期(以整建或維護方式處理者，為驗收完畢或驗收合格之日；以權利變換或部分協議合建、部分權利變換方式實施者，為完成登記之日；以協議合建或其他方式實施者，為使用執照核發之日)之相關證明文件；屬變更事業概要、事業計畫或權利變換計畫所支付之規劃設計費，其經主管機關審議通過變更之相關證明文件。  
 (三) 相關合約書影本(如委託製作合約書、委託不動產估價合約書、委託辦理合約書等)。

營利事業名稱： \_\_\_\_\_ (蓋章) 負責人、代表人或管理人： \_\_\_\_\_ (蓋章)

第 1 冊：(併結算申報書備查)  
 第 2 冊：(通報電算單位建檔)(刪除營利事業、負責人、代表人或管理人蓋章欄位)

(第 1 頁)

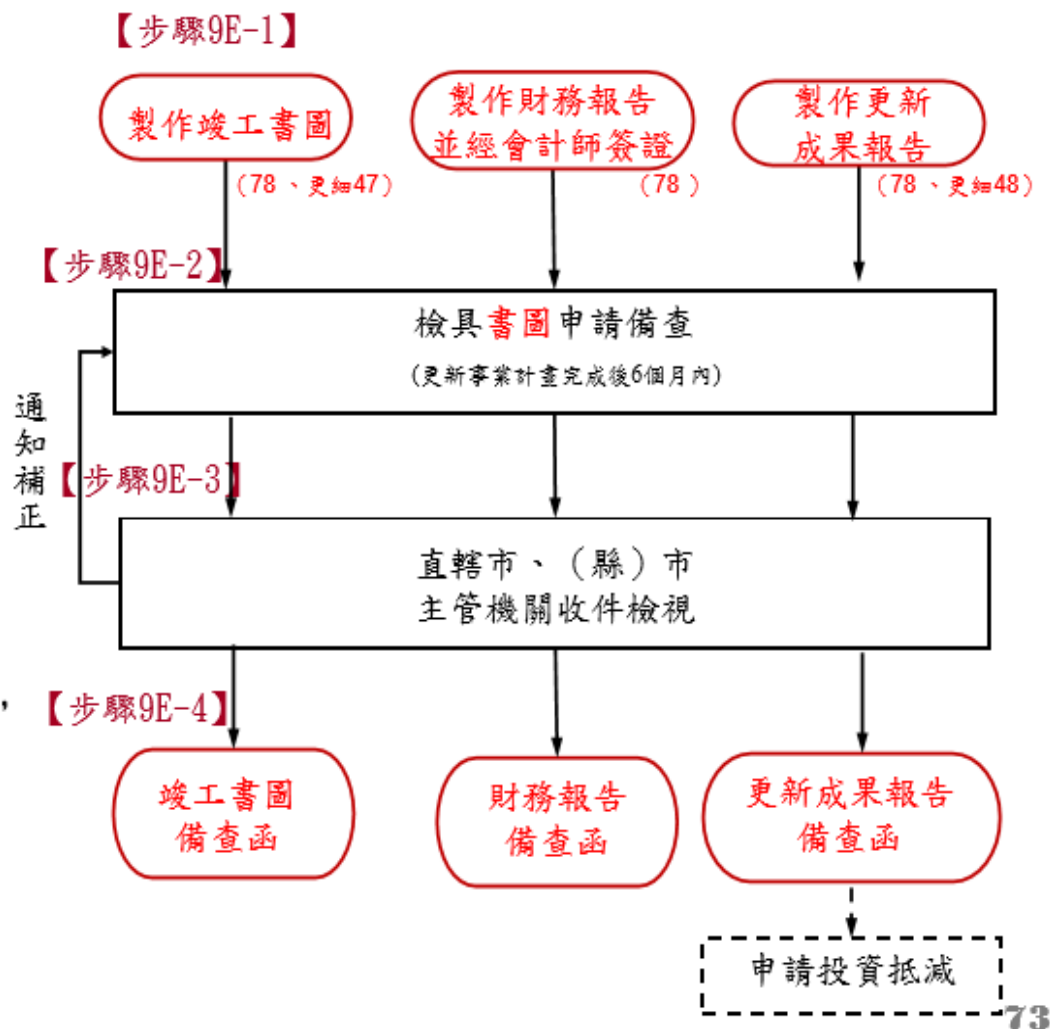
# 投資抵減證明(先有成果備查方可申請)

- 都市更新事業機構及協助實施者應自都市更新事業計畫完成之日起一年內，檢附其實際支付第二條第四項、第五項規定費用之相關證明文件，及主管機關依本條例第七十八條規定發給之成果備查函，向主管機關申請核發投資抵減證明。
- 前項都市更新事業計畫完成之日，依下列方式認定：
  - 一、本條例第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
  - 二、本條例第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，或依本條例第四十四條第一項以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。
  - 三、依本條例第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。
- 第一項投資抵減證明之格式由中央主管機關定之。

## ▶ 成果備查

依據更新條例第78條規定，實施者於都市更新事業計畫完成後6個月內，實施者檢具相關書圖文件，視個案進度分別或合併提送直轄市、（縣）市主管機關備查

有關更新事業計畫完成日依據更新條例施行細則第46條規定，協議合建係以「使用執照核發之日」認定之，而權利變換則以「完成產權移轉登記之日」



73

# 都市更新投資抵減審查要點

項目	認定原則	應檢附之證明文件
一、擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。	依都市更新條例第二十二條、 <u>第三十二條</u> 及第四十八條規定製作之事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用。	一、委託製作合約書。 二、經主管機關審議通過實施都市更新之核准函 三、費用憑證： (一) 技師法第七條第一項規定之技師事務所、技術顧問機構或聘用技師之營利事業或機構開立之憑證。 (二) 建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。 (三) 委託從事都市更新服務、顧問等公司、社團法人或財團法人製作者，為公司、社團法人或財團法人開立之憑證。
二、政府規費	一、依據規費法規定支付之費用。 二、所稱政府規費，包括都市更新相關計畫所支付之鑑界費用、指定建築線費用、土地登記簿及建物謄本、套繪圖、航照圖、標高圖、土地使用分區證明書及都市計畫地形圖等相關規費。	符合 <u>規費法</u> 第四條規定徵收機關開立之憑證。

# 都市更新投資抵減審查要點

項目	認定原則	應檢附之證明文件
三、不動產估價費	一、委託不動產估價師辦理不動產估價師法第十四條規定之估價業務所支付之費用 二、委託建築師辦理不動產估價師法第十四條第二項但書規定之建築物估價業務所支付之費用。 三、委託公司或商號辦理不動產估價師法第四十四條第一項規定業務所支付之費用	一、委託不動產估價合約書。 二、費用憑證： (一) 不動產估價師法第九條規定之不動產估價師事務所開立之憑證。 (二) 建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。 (三) 不動產估價師法第四十四條第一項規定從事不動產估價業務之公司或商號開立之憑證。
四、建築設計費	一、委託技師辦理技師法第十三條規定之事務所支付之費用。 二、委託建築師辦理建築師法第十六條規定之業務所支付之費用。	一、委託辦理合約書。 二、支出憑證： (一) 技師法第七條第一項規定之技師事務所、技術顧問機構或聘用技師之營利事業或機構開立之憑證。 (二) 建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。

# 都市更新投資抵減審查要點

項目	認定原則	應檢附之證明文件
五、更新作業之其他專業技師報告費及簽證費	依 <u>都市更新條例第四十一條</u> 及 <u>第四十八條第二項</u> 規定，於更新地區所作之調查或測量，如地質調查、地籍整理、環境影響評估、結構分析、現況測量、水土保持及交通影響評估，所支付之費用。	一、委託辦理合約書。 二、費用憑證： (一) 技師法第七條第一項規定之技師事務所、技術顧問機構或聘用技師之營利事業或機構開立之憑證。 (二) 建築師法第六條規定之建築師事務所開立之憑證。
六、其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用。	為都市更新整合作業，召開說明會、協調會及公聽會費用。	一、舉辦說明會、協調會及公聽會之相關合約。 二、可獨立計算為召開說明會、協調會及公聽會之各項支出憑證或扣繳資料。

# 投資抵減比率及抵減規定

事業計畫於主管機關核定之預定完成期限內完成程度	抵減率
預定完成期限內完成者	20%
預定完成期限之日起五年內完成者，	10%
預定完成期限之日起逾五年始完成者	5%

抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年內抵減之。

前項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該機構當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

都市更新事業機構及協助實施者依第一項規定辦理該年度營利事業所得稅結算申報時，應檢附投資抵減證明及公司登記證明文件影本，向管轄稽徵機關申請抵減營利事業所得稅



# 抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利 事業所得稅額，

- 指扣抵其都市更新事業計畫經主管機關核定  
實際完成年度依管轄稽徵機關核定當年度之  
營利事業所得額依規定稅率計算之應納稅額

# 釋例—110年

- 一、擬訂事業概要、都市更新事業計畫書及權利變換計畫書之製作費用：200萬
  - 二、政府規費：50萬
  - 三、不動產估價費：400萬
  - 四、建築設計費：2,000萬
  - 五、更新作業之其他專業技師報告費及簽證費：60萬
  - 六、其他為都市更新整合召開說明會、協調會及公聽會費用：40萬
- 合計2,750萬, 在預定完成期限內完成者可抵稅= $2,750萬 * 20\% = 550萬$

# 釋例

110年度計算應納營利事業所得稅	110可抵稅	以後四年扣抵
1500萬	550萬	0
1000萬	500萬	50萬
0	0	550萬



~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~  
110年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**  
社團法人臺北市都市更新整合發展協會  
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association