

## 財政部臺北國稅局 函

地址：108459 臺北市萬華區中華路1段2號  
電話：(02)2311-3711分機2557  
傳真：(02)2375-6256  
電子信箱：  
承辦人：許小姐

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年1月15日  
發文字號：財北國稅審四字第1102000696號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：所詢都市更新事業計畫以「協議合建」方式實施所涉營業稅核課疑義一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據財政部賦稅署110年1月8日臺稅消費字第11000504160號移文單轉貴府110年1月7日府授都新字第1106000642號函辦理。
- 二、財政部75年10月1日台財稅第7550122號函：「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，則應以房屋評定價值與土地公告現值，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。」84年1月14日台財稅第841601114號函：「主旨：建設公司出資與地主合建分屋，

臺北市政府 1100118



\*AAAA1100102373\*

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7550112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）。」

三、旨揭都市更新案件，請依上開規定辦理，如仍有疑義，請檢附具體案例逕向所在地稽徵機關洽詢。

正本：臺北市政府

副本：

