

發文日期 民國 109 年 7 月 15 日
發文字號 (109)基秘字第 313 號
主 旨 處分房屋及土地時土地增值稅及房地合一課徵
所得稅制度之會計處理疑義
相關公報 企業會計準則公報第十二號「所得稅」

問題

- 一、企業移轉土地所有權時，因土地漲價產生之土地增值稅，應作為處分土地之利益（損失）之減少（增加），抑或認列為所得稅費用？
- 二、我國自民國105年起實施房地合一課徵所得稅制度，企業於出售課稅範圍內之房屋及土地時，應計算房屋、土地全部實際獲利，並減除已課徵土地增值稅之土地漲價總數額後，就餘額部分課徵營利事業所得稅。企業出售房地合一課徵營利事業所得稅制度課稅範圍內之房屋及土地時，相關所得稅之會計處理為何？如企業出售之房屋及土地非屬房地合一課徵所得稅制度之範圍，其會計處理是否有所不同？
- 三、企業若依法令規定對土地或房屋辦理重估價，所估列之所得稅（及土地增值稅）相關負債於財務報表上應如何表達？

參考答案

- 一、我國之土地增值稅係屬企業會計準則公報第十二號「所得稅」（以下簡稱第十二號公報）第二條所定義之所得稅，

故企業應於處分時將土地增值稅認列為所得稅費用。處分年度之處分損益應以未減除土地增值稅前之淨處分價款與土地帳面金額間之差額，認列為損益。

- 二、於房地合一課徵所得稅制度下，企業對出售課稅範圍內之房屋及土地而須繳納之營利事業所得稅，應認列為處分年度之所得稅費用。如企業出售之房屋及土地非屬房地合一課徵所得稅制度之範圍，則企業對出售之房屋而須繳納之營利事業所得稅，亦應列為處分年度之所得稅費用。
- 三、企業若依法令規定對房屋或土地辦理重估價，其產生之所得稅影響數依企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」第十八條之規定，應依第十二號公報之規定處理。故企業針對重估價房屋所估列之營利事業所得稅相關負債，應借記「與本期其他綜合損益相關之所得稅」，貸記「遞延所得稅負債—所得稅」；針對重估價土地所估列之土地增值稅相關負債，應借記「與本期其他綜合損益相關之所得稅」，貸記「遞延所得稅負債—土地增值稅」。企業於處分前述房屋或土地時，應迴轉前述遞延所得稅負債並認列當期所得稅。

現狀

本問答集取代本會(105)基秘字第 188 號函之規定。企業應自本問答集發布日起，停止適用(105)基秘字第 188 號函之規定。