

管委會若對外出租外牆車位應辦營業登記

【國稅局】

財政部臺北市國稅局表示，大樓管理委員會如有將大樓停車位、外牆、屋頂或陽台等對外出租營業情事，應於事前向稽徵機關辦理營業登記並依法報繳營業稅，以免受罰。

大樓管理委員會如係基於守望相助，由該大樓各業主組織成立，無對外營業情形，可免辦營業登記，其向該大樓各業主所收管理費，應免徵營業稅。而大樓停車場，如僅供該大樓業主停車使用，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，亦可免徵營業稅；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，依規定係屬銷售勞務範圍，大樓管理委員會應辦理營業登記，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。至於大樓管理委員會以其名義與人訂立租賃契約，將大樓之外牆、屋頂、陽台出租，其收取之租金收入歸入管理委員會基金部分，也屬於銷售勞務之收入，大樓管理委員會亦應依法辦理營業登記並課徵營業稅。

舉例說明，甲大樓管理委員會將其大樓內 10 個停車位以每月 8,000 元出租予該大樓業主以外之人，另將其外牆以每月

300,000 元出租予乙公司懸掛廣告看板，則甲大樓管理委員會每月合計有 380,000 元的銷售勞務收入，依法應辦理營業登記並開立發票報繳營業稅；若其停車位出租條件不變，外牆租金改為每月 100,000 元，則甲大樓管理委員會每月合計有 180,000 元的銷售勞務收入，因為銷售額平均每月未達 200,000 元，可以由稽徵機關查定計算課徵營業稅，免用統一發票。

如大樓有將停車位、外牆、屋頂或陽台等出租對外營業之情事，管理委員會應即向稽徵機關辦理營業登記，按規定報繳營業稅，否則依法補稅處罰。

非自願性因素出售新房地免徵奢侈稅

【國稅局】

所有權人與其配偶及未成年直系親屬原擁有一戶自住房地，因工作或其他原因，再行購買另一戶房地，後因非自願離職或其他非自願性因素出售新房地，且出售後舊房地仍作為自住房地者，倘該非自願離職或其他非自願性因素係屬財政部已公告非屬特種貨物及勞務稅條例(以下簡稱本條例)規定範圍者，免予課徵特種貨物及勞務稅。

依本條例第 2 條第 1 項第 1 款、第 5 條第 1 款及第 2 款規定，「持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第 5 條規定者，不包括之。」「有下列情形之一者，非屬本條例規定之特種貨物：一、所有權人與其配偶

及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，**或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。**」

所有權人有因本條例第 5 條第 2 款規定之非自願離職或其他非自願性因素出售新房地者，請檢附相關證明文件及說明，向戶籍所在地稽徵機關申請核認。

營業稅法部分條文自 100 年 4 月 1 日施行

【國稅局】

財政部表示，本(100)年 1 月 26 日修正公布「加值型及非加值型營業稅法」(以下簡稱營業稅法)部分條文，除第 16 條及第 20 條外，行政院定自本年 4 月 1 日施行。本次施行條文主要內容如下：

1、非以營利為目的之事業、機關、團體、組織及專營免稅貨物或勞務之營業人，如經查明其進項稅額並未申報扣抵銷項稅額者，不適用營業稅法視為銷售貨物之規定。

2、界定保稅區、保稅區營業人及課稅區營業人之範圍，並明定自國外進入前揭保稅區之保稅貨物，不包括在「進口貨物」之範圍。

3、明定銷售與保稅區營業人供營運之貨物或勞務，其營業稅稅率為零；另保稅區營業人銷售與課稅區營業人未輸往課稅區而直接出口或存入特定保稅區以供外銷之貨物，其營業稅稅率亦為零。

4、將申請營業地址變更登記排除於應先繳清稅款或提供擔保之範疇。

5、**應稅貨物或勞務之定價應內含營業稅，並增訂相關處罰規定。**

6、向國外購買再保險以外之金融業專屬本業勞務，其營業稅稅率為 3%。

7、明定購買國外勞務之單筆給付額在一定金額以下者，勞務買受人免繳納營業稅，並授權由財政部公告免稅之限額標準。

8、訂定營業稅申報案件之核定期限及核定方式。

財政部說明，本次施行條文有關營業人銷售應稅貨物或勞務之定價應內含營業稅之規定，如經稽徵機關發現有營業人未依規定辦理者，稽徵機關將先通知該營業人限期改正，如屆期未改正者，則依法處罰。