

# 房地合一虛列成本 當心挨罰

2021-10-12 經濟日報 記者翁至威／台北報導



## 近期查獲房地合一虛列成本情況

案件	內容
多筆土地交易	納稅人以單價高的土地價格列為成本，被國稅局發現，重新依據每筆土地實際購入價格計算土地取得成本，並補稅處罰
同時出售應稅及免稅土地	將免稅土地成本虛列在應稅土地上，被國稅局調減成本並補稅

資料來源：採訪整理  
翁至威／製表

房市示意圖。本報資料照片

圖／經濟日報提供

房地合一稅制上路多年，國稅局常發現民眾透過虛列成本或費用的方式，來達到避稅效果，國稅局表示對此類案件將加強選查。近期就有納稅人刻意未提供正確成本資料、或虛增房地成本等情況，被國稅局查獲補稅。

財政部中區國稅局指出，最近審理房地交易申報案件時發現一案，納稅人甲君在**2017年、2018年**分別取得多筆土地，並在**2020年7月**出售，甲君並在**8月**完成申報房地合一稅，但國稅局查核後發現甲君所列的成本有問題。

國稅局查到，甲君出售的多筆土地是向不同人買入，申報時卻只提供部分土地購入成本資料，並以當中單價較高的土地價格申報為購入成本，國稅局向前手調查後，重新依據每一筆土地實際購入價格，來計算甲君的土地取得成本。

甲君向國稅局喊冤，表示自己因為契約書毀損，因此就用當時鄰近地價行情來申報，不是故意漏報，但國稅局認為，納稅人買進賣出土地成本，是個人可以掌握的資訊，本來就該據實以報，仍核定甲君短報土地交易所得**500**多萬元，並裁處罰鍰。

另一案例也是發生在中區國稅局轄區。有一位納稅人乙君，同時出售了應稅的土地，以及免稅的公共設施保留地，卻將免稅土地的成本，虛列在應稅土地上面，藉以達到降低稅負的效果。

國稅局向土地買賣前手、後手查證後，按照應稅土地公告現值占全體的比例來分開計算，最後調減成本並向乙君補徵稅款。

國稅局表示，納稅人同時出售應稅及免稅房地，在申報時常有就應稅房地虛減售價或虛增成本的狀況，將針對這類案件加強選查，情節嚴重者恐涉有違章處罰。

國稅局表示，房地合一課徵所得稅制自**2016年元旦**起實施，個人交易**2016年1月1日**後取得的房地，即屬房地合一稅適用範圍，應在完成房地所有權移轉登記日次日起算**30日**內申報，提醒民眾務必據實填寫成交價額、取得成本及相關費用，以免被補稅及處罰。