

說明十八、稅捐

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條，稅捐得提列共同負擔。

1. 印花稅

(1) 承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅，應予扣除。

(2) 讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

2. 營業稅

依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)及財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋編列。

(二) 提列說明：

1. 印花稅：包含承攬契據及讓受不動產契據，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	[營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用] x1%
讓受不動產契據	更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值) x1‰

註1：更新後實施者實際獲配土地公告現值=實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積x評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值(不含公共設施用地部分)。

註2：更新後實施者獲配房屋現值(不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分)=實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積x房屋評定現值。

2. 土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部109年9月14號台財稅字第

10900611910號令釋，擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列：

公式(1)：(更新後總權利價值-共同負擔) x [(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔)/更新後總權利價值] x5%

公式(2)：(更新後總權利價值-共同負擔) x [房屋評定標準價格/(土地公告現值+房屋評定標準價格)] x5%

(三) 注意事項

1. 倘採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，相關處理說明如下：

(1) 共同負擔比例：依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第3條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，未來以權利變換計畫所載為準。

(2) 評價基準日：依《都市更新權利變換實施辦法》第13條規定，限於權利變

換計畫報核日期6個月內。故於事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日來計算（土地公告現值、房屋評定標準價格），未來再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。

2. 屬無提供資金之更新會及代理實施者（不出資），其性質屬地主自行出資興建分回，故本項目不提列共同負擔。
若有其他方式或類型，則依個案特性說明並經更新審議會決議為準。
3. 若採協議合建或其他方式實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。