

■ 說明十七、稅捐

(一) 定義

依「都市更新條例」第三十條，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

依財政部業以 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)編列。

(二) 提列說明：依都市計畫規定核實提列。

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] × 1‰ |
| 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) × 1‰ |

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 × 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 × 房屋評定現值。

2.土地所有權人分配房屋之營業稅

$$\begin{aligned} & \text{更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值} \times 5\% \\ & = (\text{更新後總價值} \times \text{共同負擔比}) \times (1 - \text{共同負擔比}) \times 5\% \end{aligned}$$

(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 30 條、《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《權利變換實施辦法》第 8 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。