

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

代理人 ○○○ 會計師

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因違反營業稅法事件，不服原處分機關八十八年一月七日北市稽法乙字第八七一七九二二二〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

#### 主 文

訴願駁回。

#### 事 實

緣訴願人八十三年間於其所有之本市中山區○○段○○小段○○地號土地，自行出資興建房屋二十戶，並自行以房屋及土地合併銷售，經原處分機關中北分處查獲訴願人興建房屋之工程成本計新臺幣（以下同）六七、三五四、二四六元，銷售廣告費用為二、四二八、六九一元，惟查訴願人銷售房屋僅開立發票金額為四〇、〇二七、〇〇〇元（均不含稅），顯較成本及時價偏低，遂以房屋興建成本及銷售廣告費用，依八十五年度同業利潤標準計算房屋銷售額為一二二、四四三、九一二元，並補徵營業稅四、一二〇、八四五元。訴願人不服原核定補徵稅額，申請復查。經原處分機關以八十八年一月七日北市稽法乙字第八七一七九二二二〇〇號復查決定：「原核定補徵稅額更正為新臺幣四、〇一二、四二一元。」上開決定書於八十八年一月十一日送達，訴願人仍表不服，於八十八年二月一日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按營業稅法第十七條規定：「營業人以較時價顯著偏低之價格銷售貨物或勞務而無正當理由者，主管稽徵機關得依時價認定其銷售額。」第四十三條第二項規定：「營業人申報之銷售額，顯不正常者，主管稽徵機關，得參照同業情形與有關資料，核定其銷售額及應納稅額並補徵之。」

財政部八十一年二月二十五日臺財稅第八一〇七五三三九〇號函釋：「主旨：營利事業以土地及房屋合併銷售時，如其買賣合約或統一發票已劃分房屋款及土地款，除經查明確有虛偽不實情事或房屋款顯較市價為低者外，不適用營利事業所得稅查核準則第三十二條第三款之規定。說明……二、至於『房屋款顯較市價為低』如何查證乙節，請參酌本部賦稅署八十年六月二十八日邀集省市稽徵機關會商結論辦理。……附件：財政部賦稅署八十年六月二十八日邀集省市稽徵機關會商結論摘要錄房屋款之市價可參酌左列

- 資料認定之：一.....四、臨近地區政府機關或大建築商建造房屋之成本價格，加上同業之合理利潤估算之市價。」
- 二、本件訴願理由略謂：訴願人於八十三年間以自有土地興建房屋二十戶，將房屋與土地合併銷售，其房地售價每坪約為三十二萬元與同時期臨近地區房地售價相當，並依左列方式計算房屋價款開立發票。訴願人八十五年自建自售大直康莊案，關於土地房屋銷售價款計算方式分述如下：房屋價款=銷售總價款  $x$  (房屋評定標準價格/土地公告現值+房屋評定標準價格) 土地價款=銷售總價款  $x$  (土地公告現值/土地公告現值 +房屋評定標準價格) 右列計算方式，係依據營利事業所得稅查核準則第三十二條第一項第三款規定，且營業稅法施行細則第二十一條對於土地及定著物合併銷售之銷售額計算方式，定有明文，惟原處分機關逕以該案房屋營建工程成本依八十五年度同業利潤標準計算認定其房屋銷售額，顯與租稅法律主義相違。
- 三、卷查訴願人之違章事實，有本府工務局於八十四年十二月二十二日核發之八十四使字第XXX號使用執照，原處分機關建築業售屋資料調查表及明細表等附卷可稽，至訴願人主張系爭房地售價與同時期臨近地區房地售價相當云云。查訴願人主張按營業稅法施行細則第二十一條有關營業人以土地及其定著物合併銷售時，除銷售價格按土地與定著物分別載明者外，依房屋評定標準價格占土地公告現值及房屋評定標準價格總額之比例，計算定著物部分之銷售額之規定，計算房屋銷售額，惟按上開計算方式，其中有房屋與土地之比例為 % 及 %，該比例顯然偏低，有違常情，且訴願人出售房屋開立發票金額為四〇、〇二七、〇〇〇元，顯較建造房屋成本六七、三五四、二四六元為低，訴願人之主張，不足採據。原處分機關復查決定時，依首揭財政部八十一年二月二十五日臺財稅第八一〇七五三三九〇號函釋意旨，計算訴願人出售系爭房屋之市價，即以房屋興建成本六七、三五四、二四六元，依八十五年度同業利潤標準計算核定房屋銷售額為一二〇、二七五、四三九元【 $67,354,246 / (1 - 44\%) = 120,275,439$ 】，扣除訴願人已開立之發票銷售額四〇、〇二七、〇〇〇元後為八〇、二四八、四三九元，將補徵營業稅更正為四、〇一二、四二一元 ( $80,248,439 \times 5\% = 4,012,421$ )，並無不合，應予維持。
- 四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 黃茂榮  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八十八 年 四 月 二十九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向財政部提起再訴願，並抄副本送本府。

(財政部地址：臺北市愛國西路二號)