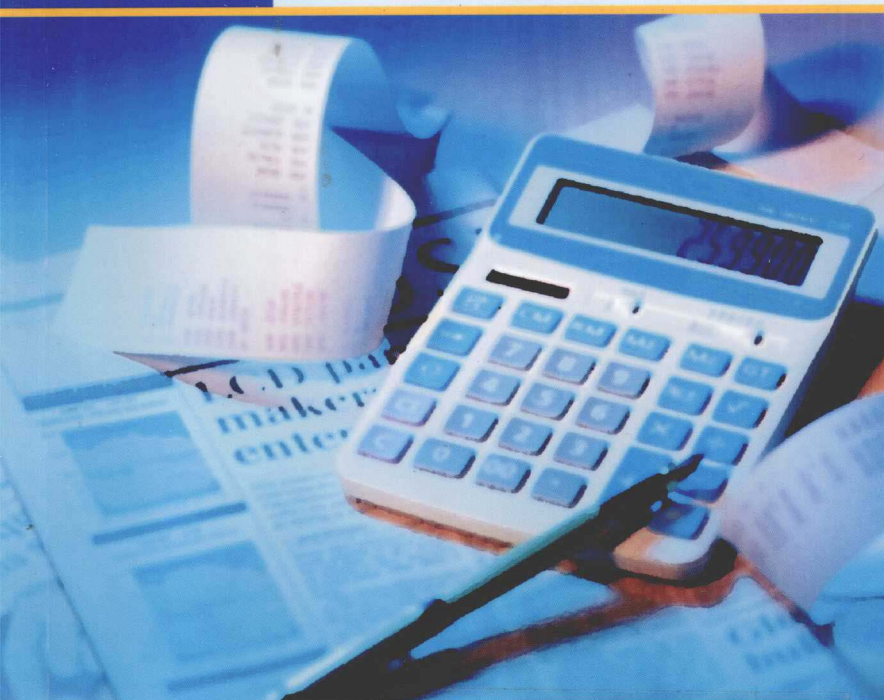


冠恆聯合會計師事務所叢書

營建業稅務與 帳務處理

何添義 著



營建業稅務與帳務處理

何添義 著

元照出版公司

國家圖書館出版品預行編目資料

營建業稅務與帳務處理 / 何添義編著. -- 初版.

-- [臺中市] : 冠恆國際企管, 2011.04

面 ; 公分

ISBN 978-986-82333-4-8 (平裝)

1. 營造業 2. 稅務會計

495.59

100005320

本書已列入月旦法學知識庫全文檢索與數位專屬典藏

營建業稅務與帳務處理

5H026PA

2011 年 4 月 初版第 1 刷

作 者 何添義

出 版 者 冠恆國際企業管理顧問股份有限公司

總 經 銷 元照出版有限公司
100 臺北市館前路 18 號 5 樓

網 址 www.angle.com.tw

定 價 新臺幣 480 元

專 線 (02)2375-6688

傳 真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

著作權所有・侵害必究

ISBN 978-986-82333-4-8

張 序

營建業囊括範疇之廣闊實可以上天下海包羅萬象來形容，為達成任務所需之材料、機具、技術及各式工法更是不勝枚舉，期間因實際需要而衍生變更合約、追加減預算及另訂新合約等情況，更憑添問題的複雜性，而工期長達數年乃至十數年之工程，其成本之掌控、損益之估算，如非集營建、財務專業於一身者，恐難精準為之。

營建業正因其承包工程之工期有者在一年以內、有者在一年以上，故其損益計算分採全部完工法與完工比例法兩種不同之會計處理方法，異於一般製造業及買賣業。營建業之財務會計，固然係依據商業會計法、商業會計處理準則及財務處理準則公報等辦理；而稅務之徵課，於辦理所得稅結算申報時，或於稽徵稽關查核時，其帳載事項與所得稅法、所得稅法施行細則、營利事業所得稅查核準則及有關法令規定未符者，應於申報書內自行調整之，或於核定時調整之。

添義兄畢業於長榮大學事業經營研究所，在學期間，鑽研營建業稅務與帳務有關問題之研究，並獲有管理碩士學位，且任職稅捐稽徵機關 40 餘載，勤研稅法見解精闢，更具備豐富之查核實務經驗，尤其有關國稅查核技術、法令之修正，添義兄均參與其內，貢獻厥偉。

添義兄以其獨到之見解，豐富之學養及實務經驗，就營建業之特殊會計原則與適用營建業之稅務法令，集結編著「營建業稅務與帳務處理」一書，內容涵蓋營建業概述，會計處理損益計算之相關法令，個人建屋出售，出租建物及納骨塔業，與營建業有關之印花稅、房屋稅、契稅、土地稅、贈與稅等其他法令，所得稅申報與查核，營建業稅務問題及其財稅差異之探討等，業以囊括營建業所有之面象及其於稅務課徵上全方位應行注意之處，是一本極具實用性及參考價值之工具書，無論對於初學者、業者或稅務工作者而言，皆是一本不可多得的好書，均有所助益。

張進德

99.11.22

于朝陽科技大學管理學院

盧 序

沉寂多時的不動產業，隨著景氣好轉，持續爆發無窮的潛力，呈現一片榮景！而經濟型態的轉變與多元化，相形使得營建業的行業特性有別於一般製造業、買賣業，其相關財務會計與稅務處理亦相對複雜，加上賦稅法令之變動調整，營建業財會從業人員如何及時掌握法令變動，適時建立依法納稅的觀念與合法節稅的常識，以臻租稅公平合理，向為稽徵機關與業者所重視。

作者服務稅務單位長達 40 多年，期間專心鑽研營建業各項法令規章，並經常受聘擔任稅務人員訓練講座，講授營建業租稅法規及稽徵實務、會計帳簿處等課程，93 年退休之後，仍不忘分享多年教學之經驗與心得，致力完成教材之編撰工作，期對稅務同仁及營建業者多所助益。

本書內容含括營建業之稅務法令、會計處理、計算實務、查核實務、耗料計算實例等，深入淺出，易於研讀瞭解，是一本極富實用的工具書。

盧貞秀謹序

2010/11/11

自序

營建業因行業特性，與其損益計算混雜全部完工法與完工比例法兩種不同會計處理方法，其複雜性有異於一般製造、買賣業者；又其相關稅務法令僅散見於營利事業所得稅查核準則與財政部釋示函令中，多數仍適用一般規定。《營建業稅務與帳務處理》一書，乃在一般規定之外，就營建業之特殊會計原則與適用營建業之稅務法令，蒐集編著成書，以便利業者、稅務審查同仁引用參考。

再者，營利事業財務會計事項，是依據商業會計法、商業會計處理準則及財務處理準則公報等據實記載，產生其財務報表，俾公允表達其經營成果及財務狀況；但其涉及稅務會計部分，所依據是相關所得稅法規，著重課稅能力之評價，兩者目的計算依據與基礎不同，其所造成之財稅差異該如何面對？營建業也不能自處其外，故有營建業財稅會計差異之探討，研提縮短財稅差異的改進措施，其乃個人見解，提供業者及主管全國賦稅之財政部改進參考。

本書內容，有營建業概述，會計處理，損益計算之相關法令，個人建屋出售出租建物與納骨塔業，與營建業有關之印花稅、房屋稅、契稅、土地稅、贈與稅等之其他法令，所得稅申報與查核，營建業稅務問題及其財稅差異之探討。惟筆者才疏學淺，疏漏在所難免，尚請各方先進不吝指正。

本書從資料蒐集、整理、初稿、電腦打字、修正補充、校稿、編著初成，歷經三年餘時間；茲有朝陽科技大學管理學院院長張進德博士協助出版，承蒙財政部賦稅署主任秘書盧貞秀與張博士分別賜寫序文，謹申謝忱；又電腦打字階段，有財政部臺灣省南區國稅局佳里稽徵所李丹味股長及大福會計師事務所許淑慈小姐的從旁協助、指導，亦在此一併誌謝。

何添義謹識於臺南

中華民國 99 年 11 月

目錄

第一章 營建業行業概述.....	1
第一節 營建業概述	1
第二節 營建業經營型態.....	3
第三節 營建業之特性.....	6
第四節 營建工程實施程序.....	8
第五節 工程實施之說明.....	9
第二章 營建業會計處理.....	19
第一節 序論	19
第二節 國外會計學文獻.....	20
第三節 國際會計準則	21
第四節 我國早期會計學文獻	23
第五節 長期工程合約之會計處理準則	27
第六節 營建業應設置之帳簿	34
第七節 營建業會計科目之使用	36
第八節 會計處理摘要	50
第九節 營造業長期工程合約會計處理釋例.....	52
第十節 建設公司會計處理.....	58
第三章 營造業損益計算之相關法令.....	65
第一節 營造業營業稅課稅範圍	65
第二節 營造業如何開立銷售憑證.....	66
第三節 營造業包工不包料憑證之查核	70
第四節 營造業所得稅之課稅範圍	71
第五節 營造業工程損益之認列	72
第六節 營造業營建材料與人工之查核	77
第七節 借牌承攬工程	84
第八節 外商在我國境內承包營建工程	90

第四章 建築投資業損益計算之相關法令	97
第一節 建築投資業營業稅徵免範圍	97
第二節 營業稅應納稅額之計算與進項稅額之扣抵	101
第三節 建築投資業如何開立銷售憑證	103
第四節 建築投資業所得稅之徵免範圍	116
第五節 建築投資業收入之認列	118
第六節 建築投資業成本費用之認列	123
第七節 建設公司課稅所得額之計算	136
第五章 個人建屋出售出租建物 與納骨塔業	153
第一節 個人建屋出售	153
第二節 個人以營利為目的售屋出租建物應課徵營業稅	160
第三節 個人建屋出售等之營業盈餘逕課綜合所得稅	163
第四節 個人售屋逕以財產交易所得歸課綜合所得稅	170
第五節 個人出租房屋逕以租賃所得歸課綜合所得稅	176
第六節 納骨塔業	181
第六章 營建業其他相關稅務法令	191
第一節 營建業之印花稅法令	191
第二節 營建業之房屋稅法令	198
第三節 營建業之契稅法令	204
第四節 營建業之土地稅法令	215
第五節 營建業之贈與稅法令	218
第六節 與營建業稅務有關之其他法規	226
第七章 營造業所得稅申報與查核	229
第一節 營造業帳簿文據	229
第二節 收入查核	230
第三節 營業成本	235
第四節 各項費用	245
第五節 使用書表	248

第六節 查核案例.....	257
第八章 建築投資業所得稅申報與查核.....	283
第一節 建築投資業帳簿文據	283
第二節 收入之查核	284
第三節 營業成本.....	287
第四節 各項費用.....	292
第五節 建設公司土地交易免稅所得之計算.....	295
第六節 使用書表.....	303
第七節 查核案例.....	307
第九章 營建業稅務問題探討.....	329
第一節 營造業稅務問題探討	329
第二節 建設公司稅務問題探討	349
第三節 營建業逃漏型態	360
第十章 營建業財稅會計差異之探討	363
第一節 探討主題.....	363
第二節 估計總工程成本問題之探討.....	364
第三節 估計至完工尚須投入成本之正確性.....	369
第四節 預計工程合約損失問題	374
第五節 營建業利息資本化之財稅差異探討	381
第六節 建設公司銷售房屋售價比例偏低之處理	386
第七節 研究限制與建議	390
附錄：相關法令	395
參考文獻	431

第一章 營建業行業概述

第一節 營建業概述

營建業包括從事承包工程之營造廠商，及委託營造廠商興建房屋出售、出租之建築投資業者。

營建業以承攬工程、房屋建築物與銷售房屋及土地為業，承建部分屬建築工程業（製造業），銷售部分屬買賣業，仲介不動產部分屬服務業。因此，廣義之營建業涵蓋土地開發、工程承建、房屋建造、房屋銷售及房屋仲介等產業。

一、營造業

係指經向中央或直轄市、縣（市）主管機關辦理許可、登記，承攬營繕工程之廠商。

其以對外承包承攬土木、建築工程為主要業務。例如承包道路、橋樑、水壩、辦公大樓、公寓住宅、別墅、捷運工程、醫院大樓工程、航空站建築工程、高爾夫球場整建工程、游泳池、網球場、棒球場、巨蛋體育館、學校校舍等工程。

營造業分為綜合營造業、專業營造業及土木包工業等三種：

（一）綜合營造業

係指經向中央主管機關辦理許可、登記，綜理營繕工程施工及管理整體性工作之廠商。

綜合營造業分為甲、乙、丙三等，其最低資本額：

- 1.甲等綜合營造業為新臺幣 2,250 萬元以上。
- 2.乙等綜合營造業為新臺幣 1,000 萬元以上。
- 3.丙等綜合營造業為新臺幣 300 萬元以上。

(二)專業營造業

係指經向中央主管機關辦理許可、登記，從事專業工程之廠商。（如鋼構工程、擋土支撐及土方工程、基礎工程、施工塔架吊裝及模版工程、預拌混凝土工程、營建鑽探工程、地下管線工程、帷幕牆工程、庭園、景觀工程、環境保護工程、防水工程等均屬之。）

專業營造業最低資本額，依據民國 93 年 8 月 23 日內政部台內營字第 0930085876 號令訂定為：

1. 鋼構工程為新臺幣 300 萬元以上。
2. 擋土支撐及土方工程為新臺幣 300 萬元以上。
3. 基礎工程為新臺幣 300 萬元以上。
4. 施工塔架吊裝及模板工程為新臺幣 300 萬元以上。
5. 預拌混凝土工程為新臺幣 200 萬元以上。
6. 營建鑽探工程為新臺幣 300 萬元以上。
7. 地下管線工程為新臺幣 700 萬元以上。
8. 帷幕牆工程為新臺幣 500 萬元以上。
9. 庭園、景觀工程為新臺幣 300 萬元以上。
10. 環境保護工程為新臺幣 500 萬元以上。
11. 防水工程為新臺幣 300 萬元以上。

如選擇登記二項以上專業工程項目者，其資本額以金額較高者為準。

(三)土木包工業

係指經向直轄市、縣（市）主管機關辦理許可、登記，在當地或毗鄰地區承攬小型綜合營繕工程之廠商。

土木包工業之資本額為新臺幣 80 萬元以上。

二、建築投資業

係指以提供資金、土地委託營造廠商興建辦公大樓、房屋、公

寓、別墅等建築物，其於規劃設計建築中預售或竣工後再將建築物出售給一般社會大眾消費者或出租給他人為業者。

一項建築物分為二部分工作，一為施工建造工作，屬於營造廠商專有，營造廠商負責建築物之製作、施工等工程；二為銷售工作，屬於建設公司部分，建設公司負責取得營建用地，設計興建計畫，再對外展開售屋廣告，銷售房屋及土地予消費者。

第二節 營建業經營型態

一、營造業經營型態

凡承包土木工程、水電煤氣裝置工程及建築物之油漆粉刷工程，而以自備之材料或由出包人作價供售材料施工者之營業。包括營造業、土木包作業、路面鋪設業、鑿井業、水電工程業、油漆承包業等。

營造廠商之成本制度依承包方式可分為二類：

(一)包工包料

營造業對外承包工程，而以自備材料施工之營業，屬於包作業：1、材料。2、人工。3、營造費用。

(二)包工不包料

營造業對外承包工程，其材料由出包人自備，而承包工務之營業，屬於勞務承攬業：1、人工。2、營造費用。

二、建設公司經營型態

以提供資金委託營造廠興建房屋出售、出租為業，其經營型態大約分為六種：

(一)自地自建

係指營建業者自備土地興建房屋出售、出租。

營建業者自行出資購入土地建屋出售，依現行法令規定，建設公司除具有營造廠資格者外，其房屋應委託營造廠興建。

自地自建為建設公司典型之經營型態，在此種情況下，其購入待建之土地應以「待售土地」或其他適當科目列帳。至於投資興建中之房屋，其所支付之各項營建成本，應列入「在建工程」或其他適當科目，俟完工時再轉入「待售房屋」，出售時轉列當期營業成本。

(二)合建分屋

係指一方提供資金，他方提供土地，合建房屋，而於興建完成後按約定比例由雙方分配房屋及應計之土地持分。核屬互易之法律關係。

(三)合建分售

係指一方提供資金，他方提供土地，合作建屋，雙方約定以各自名義分別與購屋者簽訂房地買賣契約，並各自取得房屋價款及土地價款。

(四)合建分成

係指一方提供資金，他方提供土地，合作建屋，以雙方之名義共同與購屋者簽訂房地買賣契約，並依雙方約定之百分比，分配其出售之房屋價款及土地價款。

(五)共同投資興建

係指二個以上之營建業者，共同為起造人興建房屋，並共同支付工程成本及費用。

依財政部 99 年 2 月 23 日台財稅第 09800573920 號令重新核釋兩家以上營業人合資從事銷售貨物或勞務行為，其進銷項憑證之取得及開立，得就下列兩種方式擇一辦理，惟經選定後無正當理由不得變更：

方式一：

各營業人購進貨物或勞務時，分別按分攤比例自供應商取得進項憑證；銷售貨物或勞務時，分別按前開比例開立統一發票予買受人。

方式二：

經所有營業人同意，由主辦營業人報經其營業稅主管稽徵機關核備後，按下列方式辦理：

1. 對共同購進之貨物或勞務，得取具以主辦營業人爲抬頭之進項憑證，供主辦營業人作爲列帳及營業稅進項稅額依法扣抵之憑證。主辦營業人彙總上開進項憑證資料後，按月於每月月底前依分攤比例分別開立統一發票，交付其他營業人作爲申報營業稅進項稅額扣抵及列帳之憑證。
2. 對共同銷售之貨物或勞務，由主辦營業人代表開立統一發票交付買受人，並於備註欄載明「經○○國稅局○年○月○日○字第○號函核備係合資經營○（合資經營標的名稱）及分攤比例」等文字；其他合資營業人則按月於每月月底前依分攤比例，開立統一發票交付主辦營業人，並於備註欄載明上開文字。

前項所稱分攤比例指合資營業人之出資比例，且其進項與銷項分攤之比例應一致。財政部同時廢止原該部 75 年台財稅第 7577150 號函及 87 年台財稅第 871929475 號函兩則函釋，以資週延。

(六)買賣成屋或土地

係指建設公司購入土地或建築完成之房屋，再行出售。

在此種情況下，其購入之土地或房屋，係以再出售爲目的，此與一般買賣業購入商品之性質無異，故建設公司所購入之土地與房屋，應以「待售土地」及「待售房屋」列帳，同時在資產負債表中應列於流動資產項下。

第三節 營建業之特性

一、工程施工期間長

(一)營造業承攬工程，其一項工程自開工至完工往往長達數年，跨越數個會計年度，故損益之計算較複雜。工期在一年以上之長期工程，有關工程損益之計算，應採完工比例法；除了有下列情形之一，致工程損益確無法估計者，得採全部完工法，於完工年度再行計算損益：

1. 各期應收工程價款無法估計。
2. 履行合約所須投入成本與期末完工程度無法估計。
3. 歸屬於合約成本無法辨認。

正由於工期長、工程重疊，故前後期各工程憑證容易流用。

(二)建築投資業興建房屋，其各工地自開工至完工往往長達數年，跨越數個會計年度，其損益之計算，依營利事業所得稅查核準則（下稱查核準則）第 24 條之 2 規定，不動產所得歸屬年度認定標準，以所有權移轉登記之日為準，所有權未移轉登記予買受人以前，已實際交付者，以實際交付日期為準，兩者皆無從查考，依買賣契約或查得資料認定。惟售屋利益可合理估計者，符合財務會計準則公報第 11 號「長期工程合約之會計處理準則」第 9 段、查核準則第 24 條之 1 規定者，得以完工比例法認列售屋利益。

二、會計紀錄較缺乏真實性，其原因約有下列數點

- (一)建材業短漏開發票情形仍然存在，如砂石材料、廢土清運等業，使得營造業進貨依規定取得憑證較不易。
- (二)營建工人大部分為臨時性，流動性大，不易管理，使得營造業者工資憑證之取得較不齊全。

(三)營造廠借牌之風氣仍普遍，造成部分申報者並非實際購料施工者，其會計紀錄自然不確實。

(四)建築業者購進土地，其佣金支出漏未扣繳所得稅，致無法正式列帳而改以其他憑證充抵。

三、工程成本須按各工程分別計算

同一年度承包二個以上工程時，各工程所耗用之材料、人工、費用必須分別計算，屬分批成本制，故涉及共同費用分攤問題，有關收入與成本均是以各工程單獨計算，不能相互抵補。

四、建築業壓低房屋售價

營利事業出售土地，只按公告現值繳納土地增值稅，不繳納營業稅及所得稅，以致業者往往壓低房屋售價，而提高土地售價，造成出售房屋虧損或所得無幾，而出售土地所得大增之情形，其結果造成全年所得不變的情況下，課稅所得減少，意圖少繳所得稅。

五、建設公司存貨金額龐大

建設公司因為需要購置土地，故其存貨金額（包括營建用地、在建工程及待售房屋）通常約佔總資產三至五成，由於存貨金額龐大，故其財務報表上的存貨週轉率與其他行業比較，就會顯得較低；又建設公司委託營造廠商興建房屋時，經常會以土地向銀行抵押借款，以支應在建（房屋）工程之工程款，其銀行借款約為存貨一營建用地估計市價的六至七成，由於借款金額較大，故其流動比率、速動比率比較其他行業為低。

六、關係企業交易密切

目前法令限制建設公司直接從事房屋之實際建築工程，故建設公司投資興建房屋時，須委託營造廠商從事實際之建築工程；唯在實務上，許多建設公司為了土地開發、房屋興建、銷售一貫作業，

大多以設立關係營造公司專門負責母公司或關係企業之營繕工程，因此對於同一關係企業有工程承建關係之建設公司與營造廠商，其各項交易關係密切。

第四節 營建工程實施程序

一、工程招標

各項營造工程，除自辦施工者外，必須經過工程招標，估價或議價手續，而後訂立工程合約書。

二、契約貼花

工程合約書正本兩份，各按工程造價總價額分別貼用千分之一印花稅票：

- (一)工程合約已就工程造價與營業稅分別載明者，可按工程造價貼花。
- (二)工程合約書未就工程造價與營業稅分別載明者，應按總價額貼花。
- (三)承攬工程合約或附表如載明總金額含稅者准扣除營業稅後計貼印花。

三、工程契約

營繕工程之承攬契約，就以承攬金額付款方式，可分三類，依下列方式之一爲之：

- (一)總價合約—依契約總價給付。

此項合約之主要精神，在於工程完工後，如無變更設計時，不論原估數量與實作數量，有無增減，均按總價結算之。如必須發生變更設計時，僅估算變更部分之數量，其他不變更部分仍以原定總價結算之。