

都更權利變換後分配面積不足 領取現金補償可免徵營業稅

2019-08-15 13:24 <https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/2885331>



財政部昨發出解釋令，都更權利變換後分配面積不足，領取現金補償可免徵營業稅。（資料照）

〔記者巫其倫／台北報導〕財政部昨發出解釋令，以權利變換的方式參與或實施都更者，若都更完成後，其應分配的土地及建築物，未達最小分配面積單元或少於應分配面積，依規定領取現金補償或差額價金，屬於土地所有權人銷售土地行為，依營業稅法規定，可免徵營業稅。

財政部說明，「權利變換」實務上，是指透過土地所有權人提供土地，都更實施者提供資金於該土地興建房屋，興建完成後，雙方依更新前土地權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及土地。也就是說，實施者提供資金興建房屋，於都更完成後，將更新後的部分建築物，移轉給原土地所有權人，以交換部分土地的互易模式。

財政部進一步指出，2017年時曾發出函釋，營業人（都更實施者）依都更條例規定，以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都更，在實施完成後，該土地所有權人分配取得更新後建築物及土地等，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依合建分屋規定辦理。

財政部解釋，考量土地所有權人於參與或實施都市更新過程中，若發生應分配房地面積未達最小分配面積單元，導致無法分配，或實際分配房地面積少於應分配面積，依都更條例規定，領取的補償金或差額價金，是否應課徵營業稅有疑義，因此發出解釋令明確定義。

財政部表示，經過尋求內政部意見表示後，確認權利變換後權利價值計算及差額價金，屬於權利變換範疇，也就是土地所有權人領取補償金或差額價金，不屬於出售應分配房地取得代價，因此，依營業稅法規定，可免徵營業稅。