

房地產交易——常見問答

2007 年的國家預算中包含了提高給予稅務局的資助，用於加強審計房地產交易功能進而確保納稅人繳納正確稅額的費用。

增編的費用正是所需的，並將幫助實現稅務局近年來所企劃對現今審計活動的強化。此問答集將為您解答關於本領域大多數的綜合問題。

在何種情況下房地產買賣將受課稅？

依現今的法令，於幾種不同的情況下由房地產買賣所得的利潤可能成為所得稅課稅的對象：

- 在土地以轉售為目的而受購的情況下。
- 在土地受到開發或分割的情況下。
- 在賣主為土地捐客、建築商、或與建築商或開發業者有關係的情況下。

在上列的情況下，正如由其他投資方式而得到的收入，所獲利潤將受課稅。

一般在買賣房屋多少次之後必須考慮付稅？

並沒有固定的次數。當房地產以轉售為目的而受購時，所得的利潤可能成為課稅的對象，視個別情況而定。

在非為開發業者、捐客或建築商（或與這些業者有關）並未曾分割過土地的情況下

出售房地產時所得的利潤是否將受到課稅依買主購買房地產時的意圖而判定。若買主在購買土地時的主要目的為計畫、期望或打算轉售，其利潤將很有可能受到課稅。

稅務局如何判定買主的意圖？

雖然買主申告的意圖會被列入考慮，由於意圖通常可以用行動來佐證，房地產買賣的紀錄與跡象也將成為判定意圖的要素。為了判定購買的意圖，稅務局可能查看買主在購買房地產時與銀行經理或顧問交涉的紀錄，包括任何設下或討論過的計畫。

在買主居住於所購買房屋的情況下

家庭住屋的買賣通常不成為所得稅的課稅對象。但是如果屋主顯示有持續買賣個人住屋的跡象或購買的主要意圖為營利的話，其利潤可能受到課稅。

何謂十年規則？

從事開發或土地分割的人、或建築業者定有特殊的規定。這些規定亦適用於與建築業者或開發業者相關的人所擁有的房地產。

購買房地產的意圖通常為判定出售房地產時所得的利潤是否將受到課稅的要素。儘管如此，就建築業者或開發業者而言，若房地產在十年之內售出，無論購買房地產時的意圖為何，其利潤皆可能受到課稅。

未申報出售房地產時所得利潤的罰款為何？

根據造成任何漏報的情形而定，罰款介於應納稅額的 20% 至 150% 之間。但是在買主動申告的情況下，罰款可受相當程度的減少。請參看 [Find out more about shortfall penalties](#) (關於漏稅罰款的更詳細資訊)。

若買主本應為所得利潤納稅，但未包含在申報內容中該怎麼辦？

買主應考慮向稅務局主動申告。在『Putting your tax returns right (IR280)』的冊子中有更詳細的資訊。請於 [Forms and guides](#) (表格與指南) > 下載此冊子。

買主應如何向稅務局主動申告？這麼做有何益處？

如買主在稅務局通知之前主動申告，罰款可受相當程度的減少。此原則適用於所有稅務的主動申告而不僅限於房地產稅。

對於被稅務局查出漏稅行為而課的罰款額，買主可能因主動申告而少交 75% 的罰款。

此外，有一項關於買主在稅務局徵求受審計之前主動申告而可減少罰款額的法令修改，目前正在受國會審核通過。此改定表示若買主動申告，買主將免受到因未採「合理的對應」(reasonable care) 或處於「不符合稅務規定的情況」(unacceptable tax position) 而課的漏稅罰款。此改定於 2007 年 5 月 17 日公佈法令的日期起生效。

請參看關於 [not taking reasonable care and unacceptable tax position](#) (「合理的對應」與「不符合稅務規定的情況」) 的更詳細資訊。

買主如何避免受到罰款？

買主可主動地盡納稅義務，申報並為所有成為課稅對象的交易額納稅以避免受到罰款。在不確定的情況下請向專家詢問。

買主是否應為最近出售的房地產納稅？

主要依買主當初購買房地產時的意圖而定。

若買主購買房地產時的主要意圖為營利，則很可能需要納稅。若買主購買房地產

時的主要意圖為家居用，則很可能不需要納稅。

儘管如此，每個納稅人的情況皆不同，而所有的細節應被視為個別的案件而列入考慮。買主應考量購買房地產時的情況，並以這些細節來解答「購買房地產時的主要意圖為何？」這個問題。

如果在考量後仍不確定，請向專家詢問。

若買主無法支付納稅額該怎麼辦？

買主若無法在期限內支付應繳納的全額，應儘快通知稅務局。稅務局將與買主討論目前的狀況並幫助買主決定繳清稅額的最佳方式。買主亦可由 **Forms (表格)** 處閱讀或下載稅務局的『Debt Options (IR582)』冊子。