



建商建融專案利息不應資本化 實務認定有待釐清

房地產建築工程成本可觀，建設公司若向銀行申貸融資專案，要留意相關利息費用的稅務申報及認列方式，而常見的貸款有「土地融資」和「建築融資」兩種，其中「土地融資」是金融機構專門為購買土地或自有土地者，借貸蓋房所設立的貸款項目；「建築融資」則是金融機構為營建人興建建築工程時，須支付的營造費用、周轉資金所設立的貸款項目。

值得注意的是，由於建設公司

之房屋係屬存貨而非固定資產，故建築融資利息應列為財務費用或房屋成本，可參照「營利事業所得稅查核準則」（下稱查核準則）第97條第13款之規定「因土地以外進貨借款所支付之利息，應以財務費用列支，不得併入進貨成本計算。」

雖然有部份實務見解，甚至國稅局發布的新聞稿曾主張建設公司興建建物出售，建造期間向銀行融資專案借款之利息費用應歸屬建物成本，即在建物完成並

取得使用執照前應予資本化，作為在建工程成本；唯此一見解違反查核準則第97條第13款之規定。依最高行政法院91年度判字第841號判決意旨參照『查核準則第97條第8款所規定之「因增建設備而借款之利息，在建造期間所應付之利息費用，應作為該項資產之成本以資本支出列帳，但建築完成後，應行支付之利息，可作費用列支。」係指如增蓋公司廠房、增購機器等生財設備，供營利事業本身作為營業使用之

固定資產而言，並非商品，營建業者建屋出售，係商品，自無該規定之適用。』由此判決可知，建設公司主要以建屋出售為主要營業項目，建屋為經常製造或重複大量生產之存貨性質，不應該將建造期間之利息費用予以資本化。

也就是說，建造期間向銀行建築融資專案借款利息費用是否應資本化，目前實務上無統一作法，雖然依據查核準則第97條第13款及最高法院91年判字第841號

判決規定應不予資本化，唯各區國稅局核定方法似有不同，期待未來國稅局能推出一致見解，使業界能有明確規範得以遵循，以避免不必要之爭議及裁量矛盾。

至於土地融資利息部分，建設公司購買土地建屋出售，其土地部分係屬非固定資產，依查核準則第97條第9款但書規定「非屬固定資產之土地，其借款利息應以遞延費用列帳，於土地出售時，再轉作出

楊雅慧

售土地收入之減項。」這是基於成本收益配合原則所衍生的稅務準則，所以利息資本化與利息費用遞延認列，兩者理念不同，宜留意以免因申報錯誤而遭調整補稅。（本文作者為 Grant Thornton Taiwan 正大聯合會計師事務所合夥會計師）