

台灣基督長老教會

「教會財稅作業手冊及指引」內容增補

發布日期：2023/8/2

說明：因應 2023 年 7 月 1 日起實施之「平均地權條例」【教會財稅作業手冊及指引】(第九版) Q82 內容增補如下(黃底註記)：

082 Q：教會動產(汽、機車)與不動產(土地或房屋)應如何辦理登記、變更、管理、法律責任及相關稅法規定？

A：動產 (汽車或機車)

- 1.登記：以登記名義人為所有權人(車主：會友、長老、牧師或財團法人等)。
- 2.變更：以新登記名義人為所有權人。
- 3.管理：實際上係教會或機構自行處分、管理及使用。但「移轉處分」時需登記名義人出具身分證、原新領牌照登記書車主聯、行車執照、強制保險證及相關證明文件始可辦理。
- 4.相關稅法：
 - (1).納稅種類：專供已立案之社會福利團體和機構使用，並經社政機關證明者，始可免徵牌照稅(目前尚無免徵汽燃費之規定)，每一團體、機構以 3 輛為限。而我們屬「宗教團體」，故不能免稅。
 - (2).納稅義務人：交通工具所有人或使用人。
- 5.責任：
 - (1).車輛登記名義人(會友、長老、牧師或財團法人)即車主。
 - (2).民事責任：被害人可據刑事判決向行為人主張民事賠償責任，或向車主(會友、長老、牧師或財團法人)主張連帶賠償之責。建議未來除汽車責任強制險之外，可另外購買第三人責任險以減少大額賠償之負擔。

不動產 (土地或房屋)

- 1.登記：
 - (1).以登記名義人為所有權人 (土地或房屋登記於會友、長老、牧師或財團法人等)。若登記名義非法人而為小會議決之指定個人，即為借名登記。借名登記應簽訂「借名登記協議書」並辦理公證，協議書內容應包括借名登記名義人及其繼承人，於法令許可時應無條件同意辦理返還所有權予教會等約定條款，並保存金流與交易關聯之紀錄，以資證明不動產確實為教會出資取得。(若條件符合，應儘速辦理更名或限制登記，請參閱 Q84)

- (2).新增財產登記時，應登記在中會財團法人或總會財團法人，惟總會政策上鼓勵登記於中會財團法人名下。
- (3).依據「平均地權條例」第 79 條之 1 授權訂定之「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」第 2 條第 1 項規定，已於 2023 年 7 月 1 日起施行，教會購買房屋登記於財團法人名下，因屬於私法人買受，若成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建築執照記載建物用途為「住」或「住宅」字樣，應檢具使用計畫，請法人向主管機關(內政部地政司)申請許可，以免未取得許可，致無法辦理房屋所有權移轉登記。
- 2.變更：變更後，新登記名義人為所有權人。
- 3.管理：實際上係教會或機構自行處分、管理及使用。(但「處分」時需登記名義人出具印鑑證明、戶籍資料及相關證明文件始可辦理。)
- 4.關於不動產之相關稅賦如下：
- (1).一般買賣 (土地與建物)：土地增值稅(納稅義務人為出賣人)；契稅(納稅義務人為承買人)，印花稅則平均分擔或約定他方分擔亦可。僅買賣土地並無契稅。
- (2).一般贈與：土地增值稅、契稅、贈與稅 (贈與稅納稅義務人為贈與人，但只向自然人課徵，而不向法人課徵，故合法設立登記之公司或財團法人贈與財產給教會者，不課徵贈與稅)。
- (3).地價稅、房屋稅：
- A.納稅義務人：所有權人 (登記名義人)。
- B.減免條件：依據房屋稅條例第 15 條、土地稅減免規則第 8 條規定，實際上作教會傳教使用，符合宗教傳道用途即可申請減免，土地或房屋移轉時，得一併向稅捐稽徵機關提出減免稅申請。
- 5.建物拆除重建應經小會及會員和會同意，並經登記所屬財團法人董事會決議後陳報主管機關核准後，依相關法令辦理拆除重建。

台灣基督長老教會總會財務委員會