



承租人代出租營業人繳納之各項費用，應視同租金，出租營業人依規定應開立統一發票報繳營業稅

財政部高雄國稅局表示：租賃雙方如約定由承租人代出租人支付租賃財產之修理費或代出租人履行其他債務，則出租人因履行此項約定條件而支付之代價，實際即為租賃財產權利之代價，與支付現金租金之性質完全相同，所以出租人若為營業人時，應依規定開立統一發票並報繳營業稅。

該局舉例說明，轄內之甲公司營業人，將所有全棟房屋共10戶建物，隔間規劃成學生宿舍出租，除與學生約定須按房間定價繳納租金外，尚須按每人每月1,500元繳納管理費給甲公司營業人代為收取。因該項管理費之計費方式，與通常按房屋坪數計價之方式顯然不同，且出現竟有每間管理費高於租金之違反一般社會經驗情形。甲公司營業人雖另精心規劃以其親友設立公寓大廈管理組織，以遂其代收代付管理費之說法，但因出租房屋全棟之區分所有權人僅其1人，無法召開區分所有權人會議，從而亦無法議決公寓大廈住戶規約，故該管理組織並非依公寓大廈管理條例所設置之管委會，承租人亦非依該條例所定應繳納管理費之人，管理費繳納義務人仍為區分所有權人。承租人既無繳納管理費之義務，不論甲公司營業人用任何名義跟學生收取的任何代價，仍然屬於營業稅課稅範圍，應開立統一發票報繳營業稅。該局特別呼籲，出租營業人如約定由承租人代其履行繳納義務，仍屬租金性質，應注意依規定開立統一發票，以免受罰；承租人如有代出租營業人支付如上述情形之管理費時，一定要記得向出租人索取統一發票，以防杜逃漏稅。

更新日期：107-11-06