

# 契稅法令介紹

報告人: 石淑敏 稅務員

日期: 109年9月29日

# 契稅課徵範圍

- 不動產六種移轉而取得所有權者（買賣、承典、交換、贈與、分割及占有），但已開徵土地增值稅地區之土地除外(第2條)--契稅係對取得或占有不動產所課徵之稅捐
- 以不動產為信託財產依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時(第7條之1)--他益信託
- 依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者(第11條)
- 建築物完成前因買賣、交換、贈與以承受人為起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者(第12條第2項)

# 非屬契稅課徵範圍

- 因繼承、遺贈取得不動產及無人繼承歸屬國有
- 配偶一方依法行使**剩餘財產差額分配請求權**而取得不動產，免報繳契稅，需查欠房屋稅（財政部89/6/20台財稅第089045012號函、96/12/17台財稅字第09600530120號函）
- **共同共有**變分別共有，屬共有型態之變更更名登記變更**持分不變**—祭祀公業解散後，將其所有土地移轉登記與派下，由共同共有變為**持分共有**（即分別共有），不須課徵契稅；如由共同共有分割為**各別所有**，應依照契稅條例第8條規定，仍應完納**分割契稅**。（財政部55/04/14台財稅發第3507號令）

# 契稅計徵

• 契稅=契價(稅基)X稅率

稅率:第3條(2%、4%、6%)

種類	納稅義務人	稅率
買賣(第4條)	買受人	6%
典權(第5條)	典權人	4%
交換(第6條)	交換人	2%
贈與(第7條)	受贈人	6%
分割(第8條)	分割人	2%
占有(第9條)	占有人	6%

# 契稅申報

- 契價=房屋應稅現值+房屋免稅現值-供公眾通行之**騎樓**減免之現值(財政部85/08/22台財稅第851122672號函)
- 第3條所稱**契價**，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。但依第11條取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格(領買或標購公產及法院標購拍賣不動產可從低)。(第13條)
- 如期申報、逾期申報，均以**申報起算日**(契稅條例第16條申報期間及起算日)之標準價格為準。
- 契稅之申報期間應自**契約成立之當日**起算。

# 契稅申報

- 向法院拍定買回原有房屋**不須**申報契稅。
- 房屋贈與配偶仍**應**報繳契稅。
- 夫或妻依民法第1030之1條規定，行使**剩餘財產差額分配請求權**而移轉房屋所有權者，免申報契稅。但土地部分仍應先向稅捐稽徵機關申請依土地稅法第28條之2規定不課徵土地增值稅申報後，再向地政機關辦理所有權登記。
- 契稅建檔及異動畫面(202)之立契日期，請確實依下列各類案件登錄立契日期，特別注意以契稅條例第12條實質核課契稅案件，應以**使用執照核發日**為立契日期，非以契稅申報日或逕行核稅日期為立契日。

案件類型	立契日期
一般移轉案件	公定格式契約書立約日
法院拍賣案件	法院發給不動產權利移轉證書日
產權糾紛案件	法院判決確定日
新建房屋由承受人取得使用執照案件	使用執照核發日
向政府機關標購或領買公產案件	政府機關核發產權移轉證明書之日

# 契稅收件審核

- (一) **申報**: 納稅義務人向公所申報契稅，公所承辦人依序審查應檢附之文件及契稅申報書填寫是否完備，若是網路申報案件，檢核申報書各項欄位是否確實輸入。
- (二) **審查**: 承辦人員均依規定及作業程序，確實核對「建物移轉契約書」之立契日期、移轉價格與申報書是否相符及印花稅金額是否正確，並核對與房屋稅籍資料是否相符。
- (三) **建檔**: 申報書審核無誤後，依據填載資料登入契稅系統完成建檔作業，其中有關怠報金審核部分，立契日期為系統預設之必輸欄位，依登入之立契日期自動計算怠報日數及怠報金額，
- (四) **產出**: 最後透過核稅程序產出**查定表及契稅繳款書**供納稅人繳納，網路申報案件則請申報人檢附相關文件後再行查欠。



# 契稅核稅注意事項

- 契稅申報書各欄項請檢查是否漏填或錯誤，尤其是申報日期、權利範圍持分比例、移轉情形之構造、面積等。
- 如為一式二份申報書，納稅人補正時亦須同時更正，或請納稅人送1份申報書以影印本送稅務局釐正納稅人名義並掃描，避免將來其他機關來函查詢申報書時發現填報資料有缺漏或錯誤。

# 契稅核稅注意事項

- 網路申報契稅案件，請加強核對課稅坐落地址，因申請人課稅坐落建檔方式除可點選以稅號帶入外，亦可選擇自行輸入，承辦人如未核對就核稅，將造成課稅坐落錯誤。
- 辦理不動產移轉登記所持憑之法院判決書免貼花而調解筆錄或調解委員會之調解書應貼花。

- 契稅申報案件，請配合核對房屋**構造、樓層數、門牌、納稅義務人**。
- 如有錯誤或稅籍面積(a)小於使用執照或地政機關登記面積(b)**超過6%**者應填具**查校處理單**，連同相關之使用執照、建物權狀(地政查詢登記資料)、門牌整(改)編報告書、身分證影本等，**傳真**稅務局，俟房屋稅承辦人員查對更正並核章回傳後，再行核定契稅。**〔(b-a)/b〕在6%以下者，免予填列。**

- 輔導申報人填寫契稅申報書附聯，並檢查應填寫稅籍編號及房屋使用情形是否「勾選」自住或非自住等，不可空白，否則視同未申請。
- 如以舊格式書寫，請提供新格式並輔導其申請。如納稅人無法重寫附聯，請其在住家部分註明是否為自住，並請代理人(代書)下次務必以新格式書寫。
- 如以郵寄申報書方式而無法補填房屋使用情形，則在附聯填上納稅人及代書電話，以利與納稅人確認，以免影響其權益。

## ● 撤銷案件應檢附文件及審查

- (一)撤銷案件之申請係由納稅義務人檢附買賣雙方同意撤銷申請書、原申報所附之公定格式契約書及原核發免稅證明書或已繳納之契稅繳款書收據聯及副聯，向房屋所轄鄉（鎮、市）公所提出撤銷申請，對於撤銷應退稅案件經公所收件審查核准後，公文正本函復納稅義務人，副本連同契稅註銷通知單移送本局辦理退稅。
- (二)公所受理契稅撤銷案件後，承辦人隨即審核申請書內所蓋印章是否與原契稅申報書所檢附之契約書內雙方當事人印章相符，對於已繳納之應退稅案件，除契稅繳款書收據聯及副聯外，需再行查調建物登記簿謄本，並依契稅條例及財政部釋示之相關函令規定查核後，始准予撤銷，以確保符合退稅之相關規定。

- 契稅**撤銷**案件請填具「**契稅撤銷申報查簽表**」陳核
- 如為**完納**契稅案件，請注意審核事項倘為**已辦保存登記**房屋，所有權部資料仍應為原所有權人，因此務必查詢列印**地政機關建物謄本**資料，確認尚未辦理移轉登記，並將原申報人所附之契稅申報書附聯附案，以免在下月初與契稅徵收底冊一同送稅務局，房屋稅承辦人依附聯資料，誤改按自住稅率課徵房屋稅。

- 撤銷契稅申報退還稅額
- 符合撤銷規定之案件，公所契稅承辦人將電腦檔資料註銷後逕行列印契稅註銷(退稅)通知單送交本局釐正房屋稅籍，如屬已完納之撤銷案件，本局為簡化退稅作業處理程序，逕由資訊科每週定期派案賦額更正線上確認，經契稅主辦人員確認後，即依照民眾之存摺影本，透過匯款方式辦理退稅。
- (一) 契稅撤銷應由買賣雙方會同辦理
- (二) 契稅退稅請求權時效5年，自買賣契約解除日起算。
- (三) 一屋兩賣其中一買方已辦妥登記者，准由另一買方單獨申請撤銷契稅申報。

# 撤銷(回)契稅申報

- 一、移轉房屋如**已**辦建物所有權登記者
- 在**未**辦妥產權移轉登記前，准予撤回契稅申報及退還其原繳納契稅。
- 繳清契稅並**完成房屋稅移轉登記者**，不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅。但如該次所有權移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，地政機關**依法院確定判決書、和解或調解筆錄**回復所有權登記予原所有權人，應准予退還原繳納契稅



# 撤銷(回)契稅申報

- 二、移轉房屋如未辦建物所有權登記者
- 雙方當事人共同申請撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，如經查明未實質移轉房屋產權，應予照准。
- 倘已實質移轉房屋產權，應不准撤回契稅申報及退還其原繳納契稅，但如該次移轉因法律行為不成立或當然、視為自始無效，檢附法院確定判決書、和解或調解筆錄，供稽徵機關查明屬實，應准予退還原繳納契稅。(財政部107/07/17台財稅字第10700036930號令)

- 就「產權實質移轉」創新研擬認定標準  
逐項檢核勾選
  
- 1.已入住或戶籍遷入
- 2.取得當期房屋稅已完納
- 3.已申請地價稅自用住宅
- 4.水電證明
- 5.其他事證

# 契稅減免規定

- 一、各級**政府**機關、地方自治團體、公立學校因公使用而取得之不動產。但供**營業用**者，不適用之。
- 二、政府經營之**郵政**事業，因業務使用而取得之不動產。
- 三、政府因**公務需要**，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。

# 契稅減免規定

- 四、建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但依第十二條第二項規定(建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。)應申報納稅者，不適用之。
- 五、建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者。

- 為避免公所核准減免契稅後始發現不符減免規定須補稅時，引發徵納雙方爭議，對於契稅減免申請案件，均請公所應於收件3日內審查及填具契稅審查減免查簽表，並將全案影本資料函送本局複審後，再行核定契稅之徵免，確實建立複核機制，避免造成徵納雙方爭議。

# 怠報金，滯納金

- 逾期「申報」期限--加徵「怠報金」，每逾3日加徵1%，最多以應納稅額(最高1萬5千元)為限。(第24條)
- 逾期申報加徵怠報金，於退還契稅時，該怠報金可否一併退還一節，依稅捐稽徵法第49條並參照本部72年6月2日台財稅第33851號函規定，如應退還原納契稅時，怠報金可一併退還。(財政部85/03/05台財稅第851897712號函)
- 逾「繳納」期限—加徵「滯納金」，每逾2日，加徵應納稅額1%滯納金；逾30日仍不繳納稅款及滯納金或怠報金者，移送法院強制執行(第25條)

# 漏稅之處罰

- 納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機關查得，或經人舉發查明屬實者，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額**1倍以上3倍以下**之罰鍰。(第26條)
- 稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表：
  - 一、短、匿稅額每件逾新臺幣1萬3千元至新臺幣10萬8千元者。按短匿稅額處**1倍**之罰鍰。
  - 二、短、匿稅額每件逾新臺幣10萬8千元者。按短匿稅額處**1.5倍**之罰鍰，但於裁罰處分核定前已補報者，按短匿稅額處**1.2倍**之罰鍰。

- 實質查核

- 使用執照起造人**非土地所有權人**:函請起造人提供房屋工程承攬契約書(應繳或貼足印花稅票)、支付價金證明及取得發票過程,或土地租賃契約、合建方式契約書等資料備查,對於查有建商出資興建之預售屋及地主與建商合建分屋等情形者則依買賣或交換行為核課契稅。
- 使用執照起造人為未成年人或甫成年年齡在**28歲以下者**:函請起造人提供取得房屋資金來源證明、支付工程款發票,及工程合約書等資料,經查核如屬受贈取得,則依贈與行為核課贈與契稅。



- 公所於每月初函送本局之契稅申報資料順序為
- 1.契稅申報書(手寫第二聯不清楚請影印)
- 2.契稅查定表。
- 並請檢查申報書上是否有加蓋查欠人員章，契稅查定表上亦應註明繳納契稅日期。契稅申報書附聯勿與申報書放置一起，請另集中以夾子或橡皮筋束起。
- 勿以訂書針裝訂，否則須一一拆除釘書針，如資料較多時請以橡皮筋束起即可

## 配合宣導**房地合一稅制**

- (一)房地合一課徵所得稅制度自105年1月1日起實施，為利稽徵作業，於受理納稅義務人移轉不動產申報契稅時，請依規定建檔並配合宣導，協助納稅義務人充分知悉其申報義務，倘納稅義務人仍有疑義，請其洽**國稅稽徵機關**。
- (二)房地合一稅制係屬不動產的交易**所得稅**，在105年1月1日後，因出售房、地而獲利者。(105年1月1日前取得房屋且持有超過2年適用舊制，以房屋**評定現值**計算，併入當年度**個人綜合所得稅**課徵)
- 請加強輔導納稅義務人暨報稅代理人多利用網際網路申辦房屋稅及契稅案件
- **契稅**申辦項目：房屋**移轉**案件，皆可使用網路申報。

- 台財稅字第10700572130號令
- 一、土地承租人於承租土地上自費興建房屋，以土地承租人為建造執照原始起造人取得使用執照，非屬契稅課稅範圍。惟以土地出租人為建造執照原始起造人取得使用執照，或依約於土地租賃期間屆滿後移轉房屋予土地出租人，其經濟實質係土地出租人以土地使用權取得房屋，依民法第 398 條「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」，應按買賣契稅稅率申報納稅。
- 二、廢止本部 86 年 12 月 27 日台財稅第 861932893 號函。
- 公發布日：民國 107 年 09 月 19 日

# 財政部109.06.17台財稅字第 10900539260號令

- 自益信託房屋於辦竣塗銷信託登記前訂約出售與第三人，稽徵機關得同時受理塗銷信託登記之查欠及契稅申報。

一、以自有房屋交付信託，信託契約明定受益人為委託人(原房屋所有權人)並享有全部信託利益(自益信託)，嗣委託人與受託人雙方同意終止信託，該房屋歸屬於委託人，該委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該屋與第三人，為其連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記(下稱連件登記)所需，稽徵機關得依申請人檢附下列文件，同時受理塗銷信託登記之查欠及契稅申報：

# 連件登記

- 檢附文件:(一)連件登記預先核發契稅繳款書、免稅或同意移轉證明書之申請書。(二)原信託契約書。(三)塗銷信託同意書。(四)建築改良物所有權買賣移轉契約書。(五)其他有關文件。
- 二、連件登記契稅申報，稽徵機關預先核發之契稅繳款書、免稅或同意移轉證明書，以委託人為原所有權人，並記明「受託人〇〇〇，適用於自益信託連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記案件」。
- 三、契稅由鄉、鎮、市、區公所代徵者，連件登記案件，契稅申報由代徵機關受理；塗銷信託登記之查欠由稽徵機關受理。

# 契稅各項查簽表

修正契稅減免案件查簽表

修正依企業併購法第**39**條第**1**項第**2**款規定減免契稅案件查簽表

修正契稅申請書

修正契稅附聯

修正「契稅撤銷查簽表」

# 是非題

- 法院拍賣房屋案件，是以法院發給權利移轉證明之日起30日內，要向房屋所在地之地方稅務局申報契稅。(o)
- 報繳契稅後在未辦理登記前，雙方合意解除買賣契約，共同申請撤銷原契稅申報並退還已繳稅款案件，其退稅請求權之時效期間為10年，並自該房屋買賣契約解除之日起算。(o)
- 如期申報契稅，核課期間為5年；未如期申報契稅，核課期間為7年。(o)

# 是非題

- 供公眾通行之騎樓，自行興建鐵門圍用，免併入房屋現值計課契稅。(X)
- 建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由建商申報納稅。(X)
- 乙取得房屋，甲等與原起造人訂定不動產買賣契約書，其買賣標的如為尚在興建中未完工之建物，並非完工後之房屋，且由渠等出資委託營造廠繼續興建完成，應有免徵契稅之適用。(O)



# 選擇題

- 使用執照完成後,地主以分得之房屋贈與其妻,應課?(C)

A買賣契稅 B交換契稅 C贈與契稅 D免徵契稅

- 一般契稅申報案件,何者為其應檢附文件?(D)

A公定格式契約書影本

B契稅申報書

C未辦理所有權登記之房屋,應檢附原所有人及新所有人雙方身分證明文件影本

D以上皆是

# 選擇題

- 下列何者要課徵契稅?(A)

A以不動產為信託財產，依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時

B因信託行為成立，信託財產由委託人移轉與受託人時

C信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，信託財產由受託人移轉與受益人時

D因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，信託財產由受託人移轉與受益人時

# 選擇題

- 都市更新,原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時,經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者,契稅如何課徵?(B)

A免徵

B減徵百分之四十

C依買賣稅率課徵

D依贈與稅率課徵

簡報結束 敬請指教