

契稅

課徵範圍	因買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而依法取得所有權之不動產。																					
納稅義務人及稅率	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 33%;">契稅種類</th> <th style="width: 33%;">稅率</th> <th style="width: 33%;">納稅義務人</th> </tr> <tr> <td>買 賣</td> <td>6%</td> <td>買 受 人</td> </tr> <tr> <td>典 權</td> <td>4%</td> <td>典 權 人</td> </tr> <tr> <td>交 換</td> <td>2%</td> <td>交 換 人</td> </tr> <tr> <td>贈 與</td> <td>6%</td> <td>受 贈 人</td> </tr> <tr> <td>分 割</td> <td>2%</td> <td>分 割 人</td> </tr> <tr> <td>占 有</td> <td>6%</td> <td>占 有 人</td> </tr> </table>	契稅種類	稅率	納稅義務人	買 賣	6%	買 受 人	典 權	4%	典 權 人	交 換	2%	交 換 人	贈 與	6%	受 贈 人	分 割	2%	分 割 人	占 有	6%	占 有 人
契稅種類	稅率	納稅義務人																				
買 賣	6%	買 受 人																				
典 權	4%	典 權 人																				
交 換	2%	交 換 人																				
贈 與	6%	受 贈 人																				
分 割	2%	分 割 人																				
占 有	6%	占 有 人																				
課稅方法	<p>契稅稅額＝契價×稅率</p> <p>契稅申報，申報人可選擇按實際移轉價格或申報時不動產評價委員會所評定之標準價格核稅，惟實際移轉價格除依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產外，不得低於標準價格。(標準價格即房屋稅單上的課稅現值加房屋免稅現值減免稅騎樓現值)</p>																					
罰則	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，並加處以應納稅額一倍以上三倍以下之罰鍰。																					

一、常用節稅規定

(一) 納稅義務人申報契稅，依契稅條例規定，應按評定標準價格申報課徵契稅，但納稅義務人如依法領買或標購公產或向法院標購拍賣之不動產，如果買賣價格高於評定標準價格時，可以選擇較低的評定標準價格申報課徵契稅，以減輕契稅負擔。

(二) 契稅申報

取得原因	適用條件	申請時應檢附資料
因繼承而取得	因繼承、遺贈而取得	免申報契稅
國民住宅出售	1.承購政府興建的國民住宅可以免繳契稅。 2.承購獎勵投資興建的國民住宅。	1.由國宅單位整批代為申報的案件，應由各縣市政府出具配售人的名冊(其中載明配售人的姓名、身分證統一編號、通訊地址、配售房屋的地址、總面積、以及出售的立約日期)即可受理 2.契稅申報書

二、常見問答

(一) 問：契稅的課稅範圍？納稅義務人在何種情形須申報契稅？

答：契稅係為取得不動產產權時，所課徵之租稅，但在開徵土地增值稅區域之土地不在此範圍。納稅義務人因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割、或因占有而取得所有權，應由取得所有權人申報契稅。

(二) 問：中途變更起造人，在何種情形須申報契稅？

答：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契稅。

(三) 問：契稅的種類、稅率及納稅義務人為何？

答：

契 稅 種 類	稅 率	納 稅 義 務 人
買 賣	6%	買 受 人
典 權	4%	典 權 人
交 換	2%	交 換 人
贈 與	6%	受 贈 人
分 割	2%	分 割 人
占 有	6%	占 有 人

(四) 問：申報契稅應檢附何種文件？

答：申報時應填寫契稅申報書(1式2份)、檢附公定格式契約書正本(驗畢當場發還)、影本(含貼印花部分)各乙份，其影本應加註「影本與正本相符，如有不實願負法律責任」字樣，並加蓋「申報人」印章以明責任，其他有關文件規定如下：

1.其他有關文件：

(1)已辦理所有權登記之房屋，應檢附建物所有權狀影本。

(2)未辦理所有權登記之房屋：

A.應檢附原所有人及新所有人雙方身分證明文件影本。

B.若雙方無法親自辦理共同申報，原所有權人應檢附雙證件(身分證或護照、居留證及健保卡或駕照等其他相關身分證明文件)正本或影本(應加註「影本與正本相符，如有不實願負法律責任」並蓋章)。

(3)經法院判決確定案件，為法院判決書及判決確定證明書之影本。

(4)向政府機關標購或領買公產案件，為該政府機關核發之產權移轉證明書影本。

(5)向法院標購拍賣之不動產案件，為執行法院核發之不動產權利移轉證明書影本。

(6)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，並取得使用執照之案件：

A.使用執照或使用執照申請書之影本。

B.買賣(合建)契約書或工程合約書之影本。

(7)國民住宅案件，檢附國民住宅處函及承購人名冊(含配置清冊)，如屬新建房

屋請加附現值核定通知書。

2.稽徵機關可視審核案件需要，請納稅義務人提供其他有關文件。

(五) 問：因合併而存續或另立之公司承受消滅公司之不動產時要不要課徵契稅？

答：因合併而存續另立之公司承受消滅公司所有不動產者，因非屬契稅條例第 2 條第 1 項規定應申報繳納契稅，即非屬課稅範圍自免予申報。

(六) 問：契稅申報期限為何？

答：1.契稅申報期限：

- (1) 一般移轉案件：契約成立之日起 30 日內。
- (2) 法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起 30 日內。
- (3) 產權糾紛案件：法院判決確定之日起 30 日內。
- (4) 新建房屋由承受人取得使用執照案件：核發使用執照之日起 60 日內。
- (5) 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起 30 日內。

(七) 問：未依期限申報契稅或匿報有無處罰？

答：1.納稅義務人未依規定期限申報者，每逾 3 日，加徵應納稅額 1% 的怠報金，最高以應納稅額為限，但不得超過新臺幣 15,000 元。稅單核發後未依規定期間繳納者，每逾 3 日，加徵應納稅額 1% 之滯納金。

2.納稅義務人匿報應納契稅，經主管機關查得，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。

(八) 問：購買房屋應向何處辦理契稅申報？受理單位須於幾日內審查完竣？

答：1.受理申報機關

- (1) 直轄市及省轄市部分，向不動產所在地主管稽徵機關申報。
- (2) 縣轄部分，向不動產所在地之鄉(鎮、市)公所申報。
- (3) 彰化縣採雙軌制申報作業，納稅義務人可就近向不動產所在地鄉(鎮、市)公所申報或依轄區向彰化縣地方稅務局總局、員林分局、北斗分局申報。

2.主管稽徵機關收到納稅人契稅申報案件，應於 15 日內審查完竣（彰化縣已縮短為 10 日）查定應納稅額，如納稅義務人所檢送表件有欠完備或認為有疑問時，應於收件後 7 日內通知納稅義務人補正或說明。

(九) 問：向法院購房屋，於移轉登記前拆除、倒塌，可否免繳契稅？

答：1.自行拆除向地政機關申請滅失登記後，再向稽徵機申請註銷房屋稅籍，該房屋之滅失如非發生在契稅條第 16 條所訂之申報期間者，仍應報繳契稅。

2.不動產之滅失係發生在契稅條例第 16 條所訂之 30 日申報期間，免報繳契稅。

3.已依規定申報契稅，經核發稅單尚未繳納，該房屋於契稅限繳日期內倒塌，致辦理納稅及產權登記有困難，免繳納契稅。

(十) 問：向建設公司購買預售屋以承買人為起造人申請建築執照，是否可免徵契稅？

答：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。故向建設公司購買預售屋雖以承買人為起造人申請建築執照，於取得使用

執照時，仍應申報繳納買賣契稅。

(十一) 問：土地所有權人提供土地與興建人合建分屋，應否課徵契稅？

- 答：1.地主分配取得房屋，原分配房屋部分屬以交換取得，應申報交換契稅。如有以價金補貼建商，應申報買賣契稅。
- 2.地主所取得房屋以其子女、親戚或他人名義為起造人者，如查明屬受贈取得者，該起造人應申報贈與契稅，訂有買賣契約者，應申報買賣契稅。

(十二) 問：夫妻之間房屋移轉或贈與房屋給子女，應否課徵契稅？

- 答：1.夫妻之間贈與房屋，應課徵贈與契稅。
- 2.夫或妻一方依民法第 1030 條之 1 規定，行使剩餘財產差額分配請求權（如夫妻間因配偶一方死亡或離婚）而取得不動產者非屬契稅課徵範圍。
- 3.贈與房屋給子女，應課徵贈與契稅。

(十三) 問：雙方買賣不成解除契約，撤銷契稅申報時，已納契稅可否退還？

答：完納契稅後，尚未完成移轉登記前，若雙方買賣不成時，可檢附原契約書、雙方同意撤銷申請書、契稅繳款書收據正、副聯，以書面向原申報稽徵機關或鄉鎮市公所申請撤銷契稅申報，並退還已納稅款。

(十四) 問：可否單獨申請撤銷契稅申報？

- 答：1.申報契稅後買賣雙方就契約之解除如有爭議，該爭議並非行政機關職權所能認定，在未經雙方同意或司法機關裁判解除契約前，不宜由賣方單獨申請撤銷契稅申報。
- 2.例外情形：
- (1) 經判決確定，買方應協同賣方向稽徵機關辦理撤銷申報手續者，買方未協同辦理，其申辦依強制執行法第 130 條規定可予受理。
 - (2) 房屋買賣之權利人於申報契稅後，始發現承買之房屋業經法院查封不得移轉或受限於公寓大廈管理條例規定不得單獨移轉等，可由權利人單獨申請撤銷契稅申報。