契稅

新北市政府稅捐稽徵處
黃碧鈺

契稅申報 6W

- What　何謂契稅
- Why　為何申報
- Who　何人申報
- When　何時申報
- Where　何處申報
- How　如何申報

WHAT 何謂契稅

- 契稅之課徵觀念早在東晉時代已形成。當時稱之文券稅，按財產價值4%課稅，向買賣雙方徵收，賣方負擔3%，買方負擔1%
- 清代以前課稅目的偏重於保障民間之產權，至清末已漸加重財政之目的
- 契稅在我國租稅制度中，歷史悠久。臺灣自光復後，始行徵收，中間一度停止，直到民國41年重行恢復
- 契稅即移轉不動產需取得所有權時，按照取得人所申報之契約價格而課徵之租稅

WHY 為何申報

- 不動產發生買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權的時候，由買受人、典權人、交換人、受贈人、分割人或占有人，依法應申報繳納的租稅
- 惟在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅
- 時至今日，僅有房屋（建物）須核課契稅

WHO 何人申報

契稅種類	納稅義務人	稅率	契價
買賣	買受人	6%	標準價格或移轉價格（從低）
典權	典權人	4%	
交換	交換人	2%	
贈與	受贈人	6%	
分割	分割人	2%	
占有	占有人	6%	

WHO 何人申報

- 未辦建物所有權第一次登記之房屋，為雙方當事者
- 領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者
- 依信託本旨移轉信託不動產財產與委託人以外之歸屬權利人者
- 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
- 以遷移、補償等變相方式支付產價者
- 以抵押、借貸等變相方式代替設典者

WHEN 何時申報

- 一般移轉案件：契約成立之日起30日內
- 法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起30日內
- 產權糾紛案件：法院判決確定之日起30日內
- 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
- 信託案件：依信託契約應移轉房屋之日起30日內
- 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

WHERE 何處申報

- 依照財政收支劃分法第12條規定，契稅係屬直轄市及縣（市）稅
- 在縣（市）由縣（市）稅捐稽徵處徵收或委託鄉鎮市公所代徵；直轄市則由市屬稅捐稽徵處徵收
- 升格前，即臺北縣時期，契稅係委由鄉鎮市公所代為徵收，自99年12月25日升格為新北市後，即由本處自行徵收

WHERE 何處申報

- 已辦理契稅申報之房屋買賣案件，因買方不履行契約，致契稅逾期未繳，可否由賣方申請撤銷其契稅申報或暫緩受理
  - 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
  - 買賣雙方就買賣契約如有爭議，應訴請司法機關裁判，非行政機關職權所能認定

WHERE 何處申報

- 納稅人依法申報契稅，稽徵機關不得拒絕受理
  - 不動產登記係屬地政機關業務，稽徵機關非登記機關，無權受理禁止不動產移轉登記
  - 買方有無依法院判決書之判決主文完成對待給付，與核課無關，不影響申報之受理

HOW 如何申報

- 契稅申報書
- 公定格式契約書影本（含貼印花部分，金額為契價/移轉價格的千分之一）1份，其他有關文件規定如下：
  - 已辦理所有權登記之房屋，應檢附建物所有權狀影本。但稽徵機關可透過內部電腦連線查詢是否辦理所有權登記者，得免附
  - 未辦理所有權登記之房屋，應由雙方當事人共同申報，檢附原所有人及新所有人雙方身分證明文件影本

HOW 如何申報

- 其他案件：
  - 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
  - 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書影本
  - 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
  - 信託契約歸屬權利人申報贈與契稅案件：
    - (1)信託契約書
    - (2)信託契約內容變更者，應一併檢附變更文件

HOW 如何申報

- 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：
  - (1)使用執照或使用執照申請書之影本
  - (2)買賣(合建)契約書或工程合約書之影本
  - (3)發票暨相關付款證明等文件
- 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

建築改良物所有權買賣移轉「契約書」填寫說明

- 依據內政部106年1月17日台內地字第1061302204號函辦理。
- 「建物標示」第(5)(6)(7)(8)(9)欄：應照建物登記資料所載分別填寫。
- 第(4)(10)欄「權利範圍」：填寫各筆棟出賣之權利範圍，如係全部出賣者，則填「全部」，如僅出賣一部分者，則按其出賣之持分額填寫。
- 第(11)欄「買賣價款總金額」：填寫本契約書所訂各筆土地及各棟建物之買賣價格總和。
- 第(13)欄「簽名或簽證」：申請人親自到場或登記案件由地政士簽證者，申請人、地政士應於本欄簽名或蓋章。
- 第(16)欄：「買受持分」「出賣持分」應按其實際買受或出賣之權利持分額填寫。

建築改良物所有權買賣移轉「契約書」填寫說明

- 第(20)欄「蓋章」：
  - 權利人應蓋用與所填之姓名或名稱相同之印章。
  - 義務人應蓋用與印鑑證明或於登記機關設置之土地登記印鑑相同之印章。
- 第(21)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。
- 「訂立契約人」各欄之填法：
  - 分別填「買受人」、「出賣人」及其「姓名或名稱」「買受持分」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」。
  - 如訂立契約人為未成年人時，其契約行為應經其法定代理人允許，故應於該未成年人之次欄，加填「法定代理人」及其「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」並「蓋章」，以確定其契約之效力。
  - 「姓名」「出生年月日」「統一編號」「住所」各欄，應照戶籍謄本、戶口名簿、身分證或其他證明文件所載者填寫，如住址有街、路、巷名者，得不填寫里、鄰。
- 契約書訂立後，應即照印花稅法規定購貼印花。

不動產買賣稅務流程

個人出售房地為例

戶政事務所	賣方申請印鑑證明	**應準備資料**：賣方身分證及印鑑章
稅捐稽徵處	申報土地增值稅	**申報期間**：土地所有權移轉時，雙方當事人應在訂定契約之日起30日內，向土地所在地稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，按其土地漲價總數額徵收土地增值稅 **應準備資料**：土地增值稅申報書、土地所有權狀影本、土地所有權買賣移轉契約書（繳納印花稅後）、買賣雙方身分證（或戶口名簿）影本、印章，並查欠地價稅
	申報契稅	**申報期間：契約成立之日起30日內，由取得房屋所有權人填寫契稅申報書，檢附公定格式契約書及有關文件向當地主管稽徵機關申報契稅** **應準備資料：契稅申報書、建物所有權狀影本、建物所有權買賣移轉契約書（繳納印花稅後）、買賣雙方身分證（戶口名簿）影本、印章，並查欠房屋稅。**

不動產買賣稅務流程

個人出售房地為例

地政事務所	辦理產權移轉登記	**申辦期間**：買賣契約成立之日起1個月內辦理 **應準備資料**：土地登記申請書、土地及建物所有權買賣移轉契約書、土地增值稅繳款書、契稅繳款書、土地及建物所有權狀正本、買賣雙方身分證（或戶口名簿）影本、出賣人之印鑑證明
國稅局	申報所得稅房地合一（新制）	**申報期間**：房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內，向該管稽徵機關辦理申報 **課稅範圍**：交易房屋、土地係105年1月1日以後取得或於103年1月2日至104年12月31日之間取得且持有期間在2年以內者 **應準備資料**：個人房屋土地交易所得稅申報書、繳款書、不動產買賣契約書影本（私契)、價款收付紀錄、成本及必要費用證明文件、其他有關文件
	申報所得稅綜合所得稅（舊制）	**申報期間**：房屋所有權移轉登記日所屬年度之綜合所得稅結算申報期間（翌年5月1日至31日） **課稅範圍**：交易房屋係103年1月1日以前取得或於103 年1月2日至104年12月31日之間取得且持有期間在2年以上者 **應準備資料**：綜合所得稅結算申報書、不動產買賣契約書影本（私契）、價款收付紀錄、成本及必要費用證明文件、其他有關文件

買賣契稅申報實務操作

撤銷

(一)撤銷類型

- 稽徵機關逕行註銷
- 買賣雙方協議撤銷
- 單獨申請撤銷
  - 買方單獨申請
  - 賣方單獨申請
- 承買人及代繳人共同申請

撤銷 (二)應檢附文件

- 必備文件
  - 契稅撤銷申報申請書
  - 原申報之公定格式契約書正本（含貼印花）
    - 契約文件之印章應與原申報書之印章相符
  - 契稅繳款書收據聯及收據副聯正本或原核發免稅證明書
- 其他文件
  - 單獨申請撤銷：法院判決確定書、和解筆錄等有關證明文件
  - 承買人及代繳人共同申請：其他證明文件

報告完畢