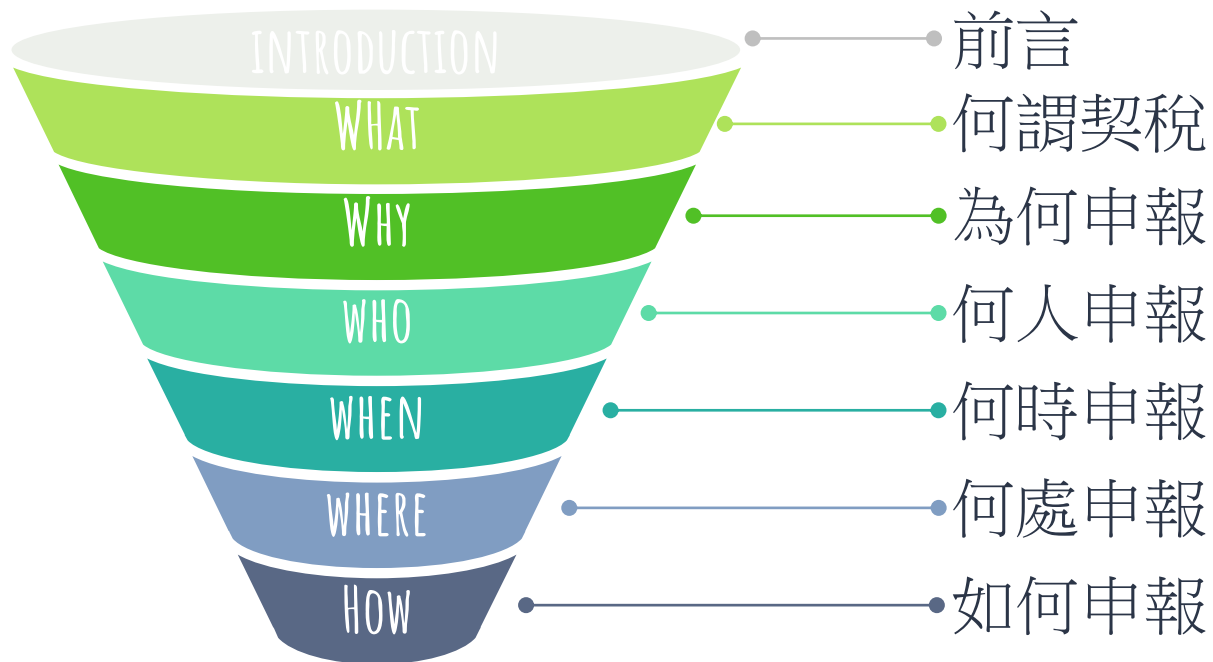




契稅



課程大綱





1

前言

財產稅性質的稅目

序號	稅目	性質
一	土地稅	田賦
		地價稅
		土地增值稅
二	房屋稅	財產稅 (地方稅)
三	契稅	
四	使用牌照稅	
五	工程受益費	
六	遺產與贈與稅	準財產稅
七	證券交易稅	財產稅 (國稅)
八	期貨交易稅	





2

WHAT
何謂契稅

施行歷史

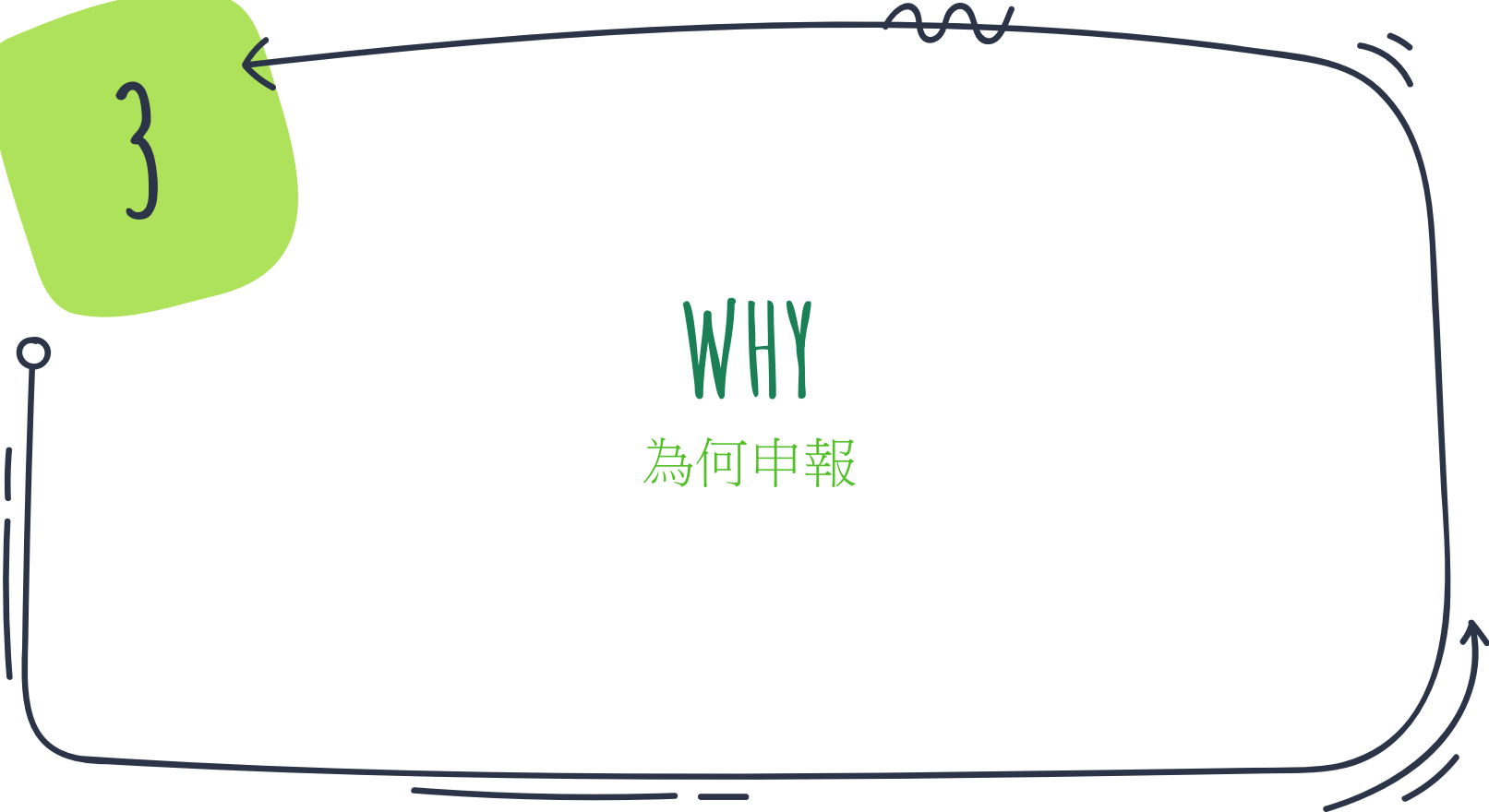
- X 契稅之課徵觀念早在東晉時代已形成。當時謂文券稅，按財產價值4%課稅，向買賣雙方徵收，賣方負擔3%，買方負擔1%
- X 宋朝沿晉舊規課徵牙契稅，為朝廷收入大宗，須向官購買契紙，立契蓋官印，創行官印契紙之制
- X 具有不動產憑證稅性質

清代以前課稅目的偏重於保障民間之產權，至清末已加重財政之目的



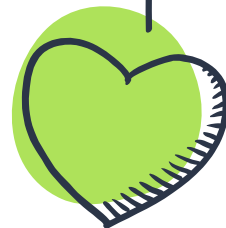
3

WHY
為何申報



原因

- X 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
- X 惟在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅
- X 時至今日，僅有房屋（建物）須核課契稅



4

WHO

何人申報

契稅類型	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%	

契價意義

X 契稅條例第 11 條規定

- 依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，仍應申報繳納契稅

X 契稅條例第 13 條規定

- 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



申報人

- X 未辦建物所有權第一次登記之房屋，為雙方當事者
- X 領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者
- X 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
- 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
- X 以遷移、補償等變相方式支付產價者
- X 以抵押、借貸等變相方式代替設典者



5

WHEN

何時申報

申報期間及起算日

- X 一般移轉案件：契約成立之日起30日內
- X 法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起30日內
- X 產權糾紛案件：法院判決確定之日起30日內
- X 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
- X 信託案件：依信託契約應移轉房屋之日起30日內
- 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：主管建築機關核發使用執照之日起滿30日為申報起算日



項目	法拍屋	金拍屋	銀拍屋
定義	向法院聲請，按拍賣程序，辦理拍賣的不動產	法院委託經主管機關認可之公正第三人，協助辦理拍賣之不動產	銀行聲請拍賣之不動產，無人承擔，由銀行承受後，自行處分
拍賣機構	各地法院	台灣金融資產服務股份有限公司	銀行或委託拍賣單位
投標底價	法官參酌估價師事務所(鑑定公司)之估價報告書訂定	台灣金服評估處，國家考試合格之估價師訂定合理定價	各銀行自行決定
標的屬性	債權	債權	所有權
法律保障	強制執行法	強制執行法 金融機構合併法	一般不動產交易法令



6

WHERE

何處申報

徵收機關

- X 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
- X 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
- X 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



納稅義務人甲、乙依規定申報契稅，嗣後出賣人甲向稽徵機關申請暫緩受理

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



辦理申報買賣契稅之房屋案件，買方不履行契約，得否由賣方申請撤銷契稅申報

申報契稅後，買賣雙方就契約之解除如有爭議，該爭議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



納稅人申報房屋契稅，符合契稅條例規定，稽徵機關可否拒絕受理

不動產登記係屬地政機關業務，稅捐稽徵機關非不動產登記機關，自無權受理禁止不動產移轉登記案件

倘納稅人所申報之房屋契稅，符合契稅條例之規定，稽徵機關自不得拒絕受理



甲無依法院判決書之判決主文完成對待給付，是否無申報契稅之義務

甲已依契稅條例第16條規定提出契稅申報，
稽徵機關自不得拒絕受理

至於甲有無依法院判決書之判決主文完成對待
給付，因與契稅之核課無關，應不影響契稅申
報之受理



7

HOW

如何申報

應檢附之文件

- X 契稅申報書
- X 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



應檢附之文件

X 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



應檢附之文件

- 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
- 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，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」說明

- X 依據內政部106年1月17日台內地字第1061302204號函辦理。
- X 「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。
- X 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。
- X 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。
- X 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。
- X 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」說明

- X 第(20)欄「蓋章」：
 - X 權利人應蓋用與所填之姓名或名稱相同之印章。
 - X 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。
- X 第(21)欄「立約日期」：填寫訂立契約之年月日。「蓋章」。
 - X 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。
 - X 「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。
- X 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



THANKS!

Any questions?

