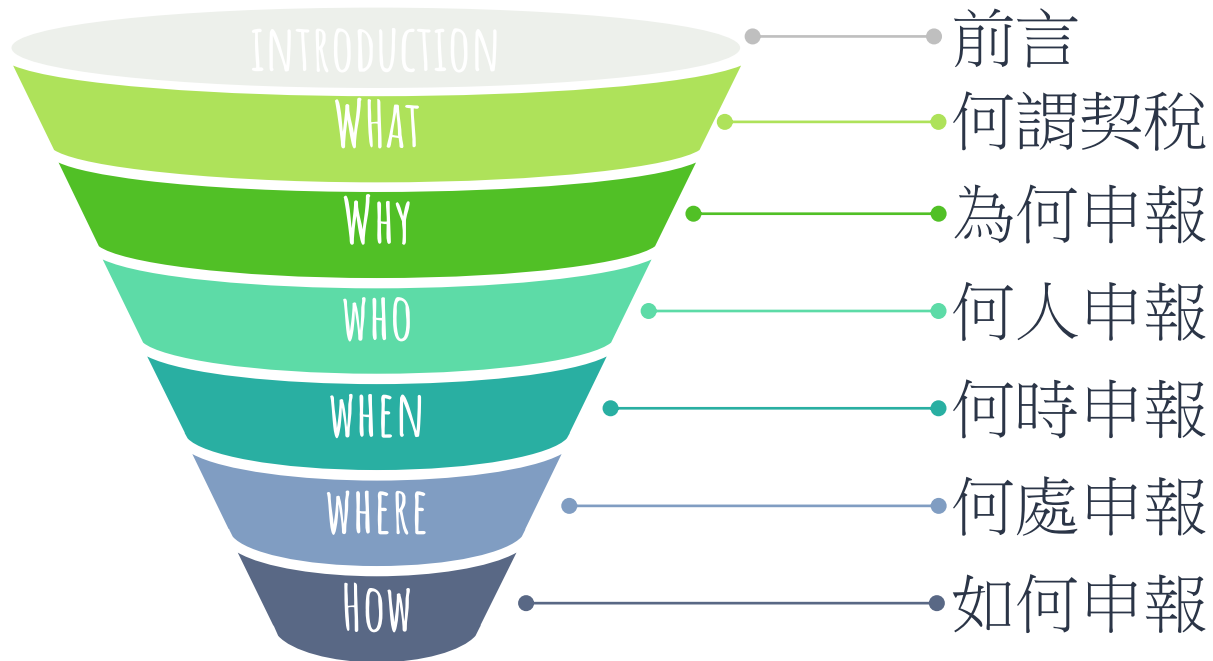




# 契稅



# 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



# 申報規定

- 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





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



# THANKS!

Any questions?

