

# 目錄 Contents

壹、前言 .....	4
貳、修訂之法令及重要法令規章措施 .....	4
一、本處新增措施	
二、修訂法令規章	
三、重要之法令規章	
參、契稅的課徵 .....	10
一、課徵對象	
二、契稅稅率及納稅義務人	
三、契稅計算方式	
肆、如何減輕您的契稅（節稅介紹）.....	14
一、納稅義務人可以選擇最有利的方式申報	
二、相關減免規定	
三、請特別注意下列規定以免受罰	
伍、契稅問答實例 .....	20
陸、常見違章案例 .....	25
柒、行政救濟及稅捐保全之認識 .....	26

## 重要宣導事項

1. 契稅為不動產取得稅，納稅義務人應依契稅條例第 16 條規定期限申報，以免逾期受罰。
2. 契約因故解除，在尚未完成移轉登記前，應由雙方當事人敘明理由並檢附雙方同意撤銷申請書、原申報所檢附之公定格式契約書、原核發免稅證明書或繳納收據聯及收據副聯等資料，以書面方式辦理撤銷契稅申報；如有已納稅款者可以退還原稅款，尚未繳納者可註銷欠稅，以免被移送強制執行。

## Considerate Reminder

For transactions of immovable property involving purchases and sales, acceptance of dien, exchange, bestowal, partition, or acquisition of ownership by virtue of possession, the taxpayer shall report the transaction and pay deed tax.

However, if the land is located in an area where land value increment tax is assessed, the deed tax shall be exempted.

A taxpayer shall file a deed tax return, accompanied by the standard-form contract and related documents with the local tax authority within thirty (30) days from the conclusion of the deed contract.

A taxpayer who fails to file the deed tax return within the prescribed period shall pay a surcharge equal to one percent of the amount of tax due for every three days of delay, limited to a maximum taxable amount, but no more than NT 15,000.

Contact telephone:02-89528200, Revenue Service Office, New Taipei City. Website <https://www.tax.ntpc.gov.tw>

## 編輯說明

租稅收入是支應政府施政最重要之財源，人民依法繳稅，政府才能推動更多的公共建設，為全民謀福利。然而政府依法課稅的過程，應秉持以服務為導向，協助納稅義務人順利完成納稅手續，地方稅稽徵機關編製「宣導手冊」，期使納稅義務人充分瞭解相關的租稅常識，維護應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

備註：本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後法令為準。

## 壹、前言

契稅是不動產發生買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，由取得不動產所有權之買受人、典權人、交換人、受贈人、分割人或占有人申報繳納的租稅，因不動產移轉方式的不同，所適用的稅率及納稅人也不一樣，另契稅如何課徵及如何節省您契稅的負擔，本手冊均詳細為您介紹，相信是一本實用手冊。

## 貳、修訂之法令及重要法令規章措施

### 一、本處新增措施：

#### （一）網路申報契稅

為推動簡政便民，運用資訊科技，提供優質服務以提升行政效能，財政部已完成建置地方稅網路申報作業系統，本處於98年5月1日起率先試辦地方稅網路申報，納稅義務人、地政士及稅務代理人，憑自然人憑證就可以在家中或辦公室，透過地方稅網路申報作業系統，辦理契稅申報，納稅人可以網路取代馬路，除了節省交通支出外，更可以縮短申請作業時間，為納稅人提供更快速、便捷之服務。

納稅人無論身在何方，只要能上網，在（財政部稅務入口網 [www.etax.nat.gov.tw/](http://www.etax.nat.gov.tw/) 點選地方稅網路申報入口，進入地方稅網路申報作業，點選新北市）；或直接進入（新

北市政府稅捐稽徵處 [www.tax.ntpc.gov.tw/](http://www.tax.ntpc.gov.tw/) 點選地方稅網路申報入口），即可在網路上完成地方稅申報，讓申報過程更輕鬆、簡便。利用此項網路申請簡政便民新措施，將可大幅節省納稅人、地政士及稅務代理人的時間，請納稅人多多支持並廣為宣導利用。

本處自 100 年 4 月 1 日起於本市各地政事務所（包括三重、新莊、樹林及板橋）設置服務櫃檯受理土地增值税及契稅網路申報完稅收件業務，並自 104 年 1 月 1 日起擴大土地增值税及契稅網路申報服務範圍，網路申報案件僅需至本市任一稅捐（分）處或派駐地所服務櫃檯辦理收件完稅作業，落實單一窗口服務，整合稅捐機關與地政機關不動產移轉登記及申報業務，減少申報人來往奔波於稅捐機關及地政事務所之交通時間及人力成本，以提高行政效能。

地方稅網路申報自 98 年 5 月開辦以來，深獲好評，申報人可在辦公室或家中完成申報甚至繳納稅款，不但免除往返奔波之苦，並可享受 24 小時不打烊的網路收件服務；網路申報申請手續簡便，歡迎廣為利用。

## （二）納稅服務（繳納方式）

為提昇納稅服務品質，財政部推動多元化繳稅管道，自 99 年 7 月 1 日起地方稅稅單全面條碼化後，契稅繳納方式除現行金融機構代收外，並開放稅額 3 萬元以下，可以在便利商店繳納（繳納截止日開放至繳納期間屆滿後 3 日

內，但逾期仍應至金融機構繳納），並自 109 年 8 月 1 日起開放活期（儲蓄）存款帳戶、信用卡及晶片金融卡或掃描 QR-Code 等方式繳納稅款，請納稅人善加利用。

## 二、修訂法令規章

（一）中華民國 98 年 12 月 30 日華總一義字第 09800323271 號令茲修正契稅條例第二十四條條文

第二十四條 納稅義務人不依規定期限申報者，每逾 3 日，加徵應納稅額百分之一之怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過新臺幣 1 萬 5 千元。

（二）中華民國 99 年 5 月 5 日華總一義字第 09900110341 號令茲修正契稅條例第四條、第五條及第十三條條文

第四條 買賣契稅，應由買受人申報納稅。

第五條 典權契稅，應由典權人申報納稅。

第十三條 第三條所稱契價，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。但依第十一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。

不動產評價委員會組織，由財政部定之。

### 三、重要之法令規章

- (一) 納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起 30 日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向本市稅捐稽徵處辦理申報契稅；若未依規定期限申報者，每逾 3 日，加徵應納稅額 1% 之怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過新臺幣 1 萬 5 千元。
- (二) 夫妻贈與房屋應由受贈人估價立契，申報繳納贈與契稅。
- (三) 契稅稅額核課按當地不動產評價委員會評定之標準價格申報計算，若依法領買或標購公產或向法院標購拍賣取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，依取得不動產價格課徵契稅。

## 不動產移轉 · 一站式服務 24小時不打烊



利用已註冊健保卡

或

自然人/工商憑證登入  
「地方稅網路申報作業網站」

流程

上傳查欠所需文件

線上查欠並下載  
「職名章」繳款書  
( 免至稅捐處或地政機關查欠 )

完成繳稅

憑「財稅收件編號」  
至地政機關登記  
( 免附土地增值稅及契稅稅單 )

**公益出租人租稅** 享優惠

稅種	說明	稅率
房屋稅	同自住家用稅率	1.2%
地價稅	同自用住宅用地稅率	2%
綜合所得稅	每月租金收入 1萬5,000元	免稅額

**房屋稅**  
稅率 1.2%  
同自住家用稅率

**地價稅**  
稅率 2%  
同自用住宅用地稅率

**綜合所得稅**  
免稅額  
每月租金收入  
1萬5,000元

## 參、契稅的課徵

### 一、課徵對象：

不動產因買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而依法取得所有權時所課徵的租稅。

#### ① 注意

- (1) 所謂不動產 = 土地 + 定著物
- (2) 依契稅條例規定，在開徵土地增值稅區域的土地，免徵契稅。

### 二、契稅稅率及納稅義務人

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

※ 不動產以交換取得其所有權，如有給付價差，其差額價款部分必須按 6% 買賣稅率計課契稅。

### 三、契稅計算方式

#### (一) 契稅的計算公式

$$\text{契稅稅額} = \text{契價} \times \text{稅率}$$

#### (二) 契稅案例

契稅申報，申報人依申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格核課契稅，但若依法領買或標購公產或向法院標購拍賣取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，按取得不動產價格課徵契稅。（標準價格 = 房屋稅單上的應稅現值 + 房屋免稅現值）

#### ■案例一

房屋(不含土地)契約所載價額為新台幣 1,000,000 元，而不動產評價委員會所評定的標準價格為 400,000 元（課稅現值 350,000 元、免稅現值 50,000 元）。當事人應依評定標準價格繳納契稅，則該棟房屋的契稅為 24,000 元。

$$\text{即 } 400,000 \text{ 元} \times 6\% = 24,000 \text{ 元}$$

#### ■案例二

房屋(不含土地)契約所載價額為新台幣 300,000 元，而不動產評價委員會所評定的標準價格為 400,000 元（課稅現值 350,000 元、免稅現值 50,000 元）。當事人應依評定標準價格核計契稅，則該棟房屋的契稅為 24,000 元。

$$\text{即 } 400,000 \text{ 元} \times 6\% = 24,000 \text{ 元}$$

## ■案例三

逾期申報，加徵怠報金(每超過 3 天，會被加徵應納稅額 1%，最高以應納稅額為限，但不得超過新台幣 1 萬 5 千元)

某甲於 114 年 3 月 16 日將房屋(不含土地)出售予某乙(並於當日訂立契約)，依規定應於 114 年 4 月 15 日前申報，但某乙卻於 114 年 4 月 19 日始申報契稅(已逾 3 日未逾 6 日)，該房屋之標準價格為 900,000 元，則某乙應納之怠報金為 540 元。

即  $900,000 \text{ 元} \times 6\% \times 1\% = 540 \text{ 元}$ 。

## ■案例四

建物交換，且交換有給付差額價款。

甲屋原屬兄所有，房屋標準價格為 2,000,000 元，乙屋原屬弟所有，房屋標準價格為 1,500,000 元，假設兄弟二人擬有償移轉其權利價值之差額，則兄弟二人應給付契稅總額為 90,000 元 ( $60,000 \text{ 元} + 30,000 \text{ 元}$ )

即 1. 甲屋由弟取得，由弟為納稅義務人，其契稅為

- (1) 交換契稅： $1,500,000 \text{ 元} \times 2\% = 30,000 \text{ 元}$
- (2) 差額買賣契稅： $500,000 \text{ 元} \times 6\% = 30,000 \text{ 元}$
- (3) 應納契稅額 =  $30,000 \text{ 元} + 30,000 \text{ 元} = 60,000 \text{ 元}$

2. 乙屋由兄取得，由兄為納稅義務人，其契稅為：

交換契稅： $1,500,000 \text{ 元} \times 2\% = 30,000 \text{ 元}$

# 房屋擇定自住用稅率 最優惠



## 自住符合3要件

- 房屋無出租或供營業使用
- 所有人或使用權人  
本人、配偶或直系親屬  
實際居住使用並於該屋  
辦竣戶籍登記
- 本人、配偶及未成年子女  
全國合計3戶以內

持有戶數	稅率
全國持有3戶以內	1.2%
全國僅持有1戶 <small>☑ 房屋現值在一定金額以下 (新北市於每年2月末日以前公告)</small>	1%

3月22日以前申報自當年期適用，逾期申報自次年期起適用

## 三不五時 顧荷包

重購自用住宅用地，經退還稅款者 新購土地自登記日起5年內



所有權不移轉



戶籍不遷出



地上房屋  
不供出租營業

以免遭追繳原退還土地增值稅款!!

如戶籍需辦理遷出，至少需保留土地所有權人或其配偶、直系親屬任何1人於原戶籍內，即戶籍必須連續設籍，倘未持續設籍，則依土地稅法第37條規定追繳稅款。

## 肆、如何減輕您的契稅（節稅介紹）

### 一、納稅義務人可以選擇最有利的方式申報

(一) 納稅義務人申報契稅，按評定標準價格申報課徵契稅，若買賣價格高於評定標準價格時，仍依評定標準價格申報，減輕您契稅負擔。

1. 買賣價格 > 評定標準價格

→按評定標準價格申報課徵契稅。

2. 評定標準價格 > 買賣價格

→按評定標準價格申報課徵契稅。

(二) 紳士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，按評定標準價格申報課徵契稅，但若取得不動產價格低於評定標準價格時，依較低的取得不動產價格核計契稅。

1. 評定標準價格 > 領買、拍定或標購價格

→依較低的領買、拍定或標購價格申報課徵契稅。

2. 領買、拍定或標購 > 評定標準價格

→仍按評定標準價格申報課徵契稅。

### 二、相關減免規定

(一) 下列各項情形可以免徵契稅，除第 3 點、第 4 點情形外，納稅義務人必須先填具契稅申報書加註免稅

原因，並檢附免徵契稅的相關證明文件，向地方稅稽徵機關申請發給契稅免稅證明書，才可以辦理權利移轉變更登記。

1. 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。
2. 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。
3. 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者。」不適用之。
4. 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。

## (二) 下列各情形可減(免)徵契稅：

1. 新市鎮特定區內之建築物興建完成後，其買賣契稅第1年免徵，第2年減徵80%，第3年減徵60%，第4年減徵40%，第5年減徵20%，第6年起不予減徵。（建築物興建完成後第一次買賣

移轉契稅之減免以一次為限 )

2. 都市更新地區內依權利變換取得之建築物，於更新後第一次移轉時，減徵契稅 40%。
3. 都市更新地區內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，得減徵契稅 40%。
4. 民間機構參與獎勵民間參與交通建設條例第 5 條所獎勵之重大交通建設，在興建或營運期間，取得或設定典權供其直接使用之不動產，減徵契稅 30%。但自申報契稅之日起 5 年內再行移轉或改作其他用途者，應追繳原減徵之契稅，惟由主管機關強制收買者，不在此限。

(三) 因繼承取得之不動產，因已課徵遺產稅，為免就同一移轉財產行為重複課徵故免徵契稅。

(四) 公司名稱變更，股東亦全部或大部分變更，依公司法規定，應辦理更改名稱與變更登記，因公司未經解散，故其公司法人人格並不消滅，公司所有不動產辦理變更名稱登記，並無移轉產權之事實。( 財政部 62.5.23 台財稅第 33836 號函 )

(五) 買方所承買的房屋，既經查明是賣方的債權人訴請法院判決確定而塗銷其所有權移轉登記，致無法取

得所有權的時候，買方原先已繳納的契稅，應予以退還。（財政部 81.6.2 台財稅第 811666637 號函）

- (六) 地下室停車場車位的轉讓，受讓者雖未取得產權，但享有使用權，應屬於權利交易性質的一種，不發生課徵契稅的問題。（財政部 76.2.24 台財稅第 7524799 號函）
- (七) 甲與乙建設有限公司訂立委託代建房屋合約書所興建之房屋，如查明確係由甲投入資金委託興建而非向建屋者購買房屋者，應免徵契稅。（財政部 87.10.29 台財稅第 871971994 號函）。
- (八) 標購人所標購之法院拍賣房屋，既經查明係於拍賣時已因被第三人占用而無法辦理點交，嗣經地政機關依據法院通知已為回復原狀之登記，其原已繳納的契稅應准予退還。（財政部 84.11.30 台財稅第 841661079 號函）
- (九) 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者非屬契稅課徵範圍。（財政部 89.06.20 台財稅第 0890450123 號函）
- (十) 宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例規定，宗教團體以自然人名義登記不動產，經各縣市政府主管機關審認後，由地政機關辦理「更名登記」至宗教團體名下者，免徵契稅。（財政部 70/05/29

台財稅第 34379 號函 )。

### 三、請特別注意下列規定以免受罰

- (一) 納稅義務人應該在不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有權人之日起算 30 日內，填寫契稅申報書，並檢附公定格式契約書及有關文件，向當地地方稅稽徵機關（部分縣轄向不動產所在地之鄉鎮市公所）申報契稅，但未辦建物所有權第 1 次登記之房屋買賣、交換、贈與、分割應由雙方當事人共同申報。納稅義務人不依規定期限申報者，每超過 3 日加徵應納稅額 1% 的怠報金，怠報金的最高額度，以應納稅額的額度為限，但不得超過新臺幣 1 萬 5 千元。
- (二) 紳稅義務人未在繳款書所載的限繳日期內繳清稅款者，每超過 3 日，應按照應納稅額，加徵 1% 的滯納金，超過 30 日仍不繳納稅款及滯納金或前述之怠報金者，移送法務部行政執行署所屬分署強制執行。
- (三) 紳稅義務人應納契稅，如有匿報或短報的情形，經地方稅稽徵機關查得，或經人舉發查明屬實者，除了應補繳稅額外，並加處以應納稅額 1 倍以上 3 倍以下的罰鍰。

# 納稅者權利保護

- 服務 • 稅捐爭議之溝通與協調  
項目 • 申訴或陳情案件  
• 行政救濟諮詢與協助案件



不論是收到稅單有疑惑，還是申訴稅務問題，或者不知道行政救濟途徑，納保官都會仔細傾聽您的問題哦！



納保官會積極主動查調

協調溝通解決  
您的稅務問題

新北市政府稅捐稽徵處  
Revenue Service Office, New Taipei City Government



## 伍、契稅問答實例

### 一、契稅的種類及稅率有那些？向何人課徵？

答：契稅的種類、稅率及納稅義務人，如下表：

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

### 二、申報契稅檢附之文件？

答：契稅申報書、公定格式契約書正本（驗畢當場發還）、副本或影本（含貼印花部分，金額為契約移轉價格的1‰；惟移轉未辦理所有權登記之房屋，無需貼印花）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，其它有關文件規定如下：

（一）已辦理所有權登記之房屋，免附建物所有權狀影本或建物登記簿謄本，惟稅捐稽徵機關無法透過內部電腦連線查詢者，則應檢附。

（二）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，另原所有人無法

親自辦理者，則需檢附印鑑證明書或雙證件影本（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）。

### （三）其他案件：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

### （四）地方稅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。

## 三、契稅申報期限為何？

- 答：（一）一般移轉案件：契約成立之日起 30 日內。
- （二）法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起 30 日內。

- (三) 產權糾紛案件：法院判決確定之日起 30 日內。
- (四) 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。
- (五) 向政府機關標購或領買公產案件：政府機關核發證明書日起 30 日內。

## 四、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。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。

## 五、納稅義務人如何選擇最有利的方式申報契稅？

答：(一) 納稅義務人申報契稅，按評定標準價格計課，故若買賣價格高於標準價格時，仍依標準價格申報課徵契稅。

(二) 在領買或標購公產或向法院標購拍賣不動產時，若其買賣價格高於不動產評價委員會所評定的標準價格，則依評定標準價格申報繳納契稅；至於該項領買、標購或拍定價格低於標準價格

時，以較低的領買、標購或拍定價格來申報課徵契稅。換句話說，納稅義務人可在「領買、標購或拍定價格」與「評定標準價格」兩者之間，依較低的價格申報契稅。

## 六、有關信託財產之房屋應否課徵契稅？

答：（一）不課徵項目：

1. 房屋為信託財產者，於信託行為成立時或信託行為不成立、無效、解除或撤銷時，委託人與受託人間移轉所有權不課徵契稅。
2. 因遺囑成立之信託及信託契約明定信託財產之受益人為委託人，於信託關係消滅時，受託人與受益人間移轉所有權不課徵契稅。
3. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間移轉所有權，不課徵契稅。

（二）應課徵項目：

受託人依信託本旨移轉信託房屋與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人課徵契稅。

## 七、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。

### 八、完納契稅後若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，可檢附原申報所檢附之公定格式契約書、雙方同意撤銷申請書、原核發免稅證明書或繳納收據聯及收據副聯等資料，以書面向原申報地方稅稽徵機關申請撤銷契稅申報，並退還已納稅款。

### 九、辦理契稅申報後，賣方可否單獨申請撤銷？

答：（一）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。

（二）例外情形：經判決確定，買方應協同賣方向地方稅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。

## 十、超過規定期限申報契稅，有無處罰？

答：未依規定期限申報者，每超過 3 天，會被加徵應納稅額 1% 的怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過新臺幣 1 萬 5 千元。

## 陸、契稅違章案例

### ■案例一

某甲出資以其子某乙（未成年人）名義於新北市樹林區某處建造房屋一棟，並經主管建築機關於 109 年 3 月間核發使用執照在案，未依法申報契稅。

案經主管稽徵機關 114 年 4 月間發現，函請當事人提供工程合約書、付款資料等查核結果，該建物實係由父某甲出資建造，並經某甲承諾屬實，遂按違反契稅條例第 12 條第 2 項及 16 條第 5 項規定，暨依財政部 67 年 2 月 3 日台財稅第 30838 號函，以查得時 114 年度評定標準價格 574,600 元，核定補徵 6% 之贈與契稅 34,476 元（即  $574,600 \times 6\% = 34,476$ ），並裁處 1 倍以上 3 倍以下之罰鍰。

### ■案例二

張三於 114 年 3 月 1 日向李四購買位於新北市樹林區某處未辦保存登記建物 1 戶，並依規定於立契日 30 天內（114 年 3 月 30 日）向主管稽徵機關申報契稅，主管稽徵機關受理後發現申報書所載原所有權人姓名（李四）與稅籍冊

登載資料（王五）不符，經函請稅籍冊所載所有權人王五提供買賣私契查明結果，證實該建物是王五於 109 年 1 月 1 日即已買賣移轉與李四，違章事證明確，遂將李四按違反契稅條例第 2 條及 16 條第 1 項規定，暨依財政部 67 年 2 月 3 日台財稅第 30838 號函，以查得時之 114 年度評定標準價格 270,000 元，核定補徵 6% 之買賣契稅 16,200 元（即  $270,000 \times 6\% = 16,200$ ），並裁處 1 倍以上 3 倍以下之罰鍰。

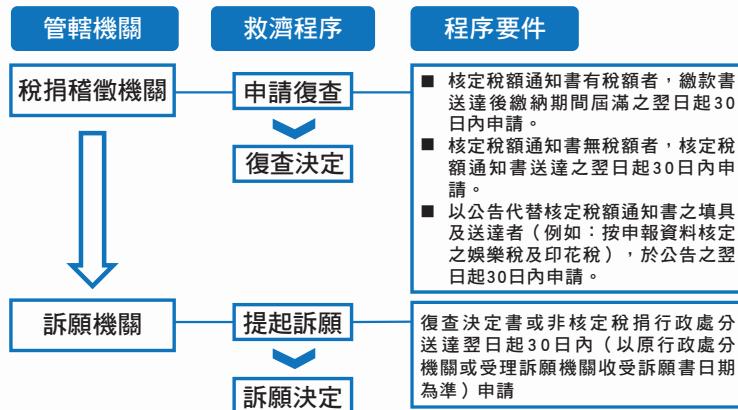
## 柒、行政救濟及稅捐保全之認識

### 一、認識行政救濟：

為保障納稅義務人權益，納稅義務人如發現繳納通知文書有記載、計算錯誤或重複時，於規定繳納期間內，得要求稅捐稽徵機關查對更正。

另外，納稅義務人如對稅捐稽徵機關核定稅捐行政處分（如：繳款書、罰鍰…等）或非核定稅捐行政處分不服，得提出異議，請求國家救濟並予公平處置，此種行為謂行政救濟。其內容主要包含復查、訴願及行政訴訟。

## 二、提起行政救濟程序



### 行政訴訟(訴願不服提出)

通常訴訟程序	通常訴訟程序	簡易訴訟程序事件
訴訟標的金額超過新臺幣150萬元事件及非核定稅捐行政處分事件	訴訟標的金額/價額新臺幣150萬元以下，超過50萬元事件	訴訟標的金額/價額在新臺幣50萬元以下事件
<b>第一審(事實審)</b>		<b>第一審(事實審)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於訴願決定書送達後2個月內向高等行政法院高等行政訴訟庭提起撤銷訴訟</li> <li>● 提起訴願逾3個月不為決定或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，得向高等行政法院高等行政訴訟庭提起撤銷訴訟</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 於訴願決定書送達後2個月內向高等行政法院地方行政訴訟庭提起撤銷訴訟</li> <li>● 提起訴願逾3個月不為決定或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，得向高等行政法院地方行政訴訟庭提起撤銷訴訟</li> </ul>
<b>第二審(法律審)</b>		<b>第二審(法律審)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 抗告：於高等行政法院高等行政訴訟庭裁定送達後10日內以抗告狀提出</li> <li>● 上訴：判決送達後20日內以上訴狀上訴最高行政法院</li> <li>● 以原高等行政法院高等行政訴訟庭收受上訴狀或抗告狀之日期為準</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 抗告：於高等行政法院地方行政訴訟庭裁定送達後10日內以抗告狀提出</li> <li>● 上訴：判決送達後20日內以上訴狀上訴高等行政法院高等行政訴訟庭</li> <li>● 以原高等行政法院地方行政訴訟庭收受上訴狀或抗告狀之日期為準</li> </ul>

### 三、行政救濟程序及其管轄機關：

行政 救濟 程序	復查	訴願	行政訴訟		
管轄 機關	各地方 稅稽徵 機關	各直轄 市、縣 (市) 政府	通常 訴訟 程序 事件	訴訟標的金額 或價額超過新 臺幣 150 萬元 事件及非核定 稅捐行政處分 事件	一審：高等行政法院 高等行政訴訟 庭  二審：最高行政法院
				訴訟標的金額 或價額在新臺 幣 150 萬元以 下，超過 50 萬 元事件	一審：高等行政法院 地方行政訴訟 庭  二審：高等行政法院 高等行政訴訟 庭
				簡易 訴訟 程序 事件	訴訟標的金額 或價額新臺幣 50 萬元以下事 件

### 四、行政救濟程序終結稅款處理：

	行政救濟程序	退 / 補稅時間	加計利息
退税	復查、訴願 或行政訴訟 終結決定或 判決	稅捐稽徵機關作 成復查決定或接 到訴願決定書、 行政法院判決書 正本後 10 日內 退回或填發補繳 稅款繳納通知書	自該補繳稅款原應繳納期間屆滿 之次日或繳納該項稅款之日起， 至填發補繳稅款繳納通知書或收 入退還書或國庫支票之日止，按 補繳稅額或應退稅額，依各年度 1 月 1 日郵政儲金 1 年期定期儲 金固定利率，按日加計利息一併 徵收或退還
補稅			

## 五、稅捐之保全及限制出境：

禁止處分 限制減資	納稅義務人欠繳應納稅捐者，稅捐稽徵機關得就納稅義務人相當於應繳稅捐數額財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利；其為營利事業者，並得通知主管機關，限制其減資之登記。但已提供相當財產擔保者，不在此限。
假扣押	納稅義務人有隱匿或移轉財產、逃避稅捐執行之跡象者，稅捐稽徵機關得於繳納通知文書送達後，聲請法院就其財產實施假扣押，並免提供擔保；其屬納稅義務人已依法申報未繳納稅捐者，稅捐稽徵機關得於法定繳納期間屆滿後聲請假扣押，但已提供相當財產擔保者，不在此限
限制出境	納稅義務人欠繳稅款及已確定罰鍰達限制出境金額標準（已確定之欠稅及罰鍰單計或合計個人在新臺幣（下同）100 萬元以上，營利事業在 200 萬元以上，欠稅在行政救濟程序終結前，個人在 150 萬元以上，營利事業在 300 萬元以上），且符合「限制及解除欠稅人或欠稅營利事業負責人出境規範」者，得由財政部函請內政部移民署限制其出境。但已提供相當擔保者或稅捐稽徵機關未實施相關稅捐保全措施者，不適用之。

# 契稅

## Deed Tax

鼓勵房屋有效利用，非自住住家用房屋採差別稅率課徵

### 新北市非自住住家用房屋稅率

項目	特 定 房 屋								其他非自住 住家用房屋			
	出租申報租賃所得 達租金標準 繼承取得共有房屋			起造人持有 待銷售房屋								
全國持有戶數 /持有期間	4戶 以內	5-6戶	7戶 以上	1年 以內	超過1年, 2年以內	超過2年, 4年以內	超過4年, 5年以內	超過 5年	2戶 以內	3-4戶	5-6戶	7戶 以上
稅率 (全數累進)	1.5%	2.0%	2.4%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	3.2%	3.8%	4.2%	4.8%

◆ 什麼是「全數累進」？

超過一定戶數全部適用較高稅率，非分別適用各級距稅率。

假設：甲直轄市之徵收率為2戶以內3.2%，3-4戶3.8%，5-6戶4.2%，7戶以上4.8%，小姑如有7戶位於甲直轄市非自住房屋，則這7戶都會按4.8%課稅。

更多資訊請掃QR-Code ▶



## 新北市政府稅捐稽徵處 及所屬分處服務地區、地址、電話號碼一覽表

總分處別	服務地區	地址	電話號碼
總 處	土城區、樹林區	板橋區中山路一段 143 號	8952-8200
板橋分處	板橋區	板橋區中山路一段 143 號 4 樓	8952-8200
三鶯分處	三峽區、鶯歌區	三峽區中山路 175 號	8671-8230
三重分處	三重區、蘆洲區	三重區重陽路一段 115 號	8971-2345
新莊分處	新莊區、泰山區、 五股區	新莊區仁愛街 56 號	2277-1300
中和分處	中和區、永和區	中和區復興路 278 號	8245-0100
新店分處	新店區、烏來區、 坪林區、深坑區、 石碇區	新店區北新路一段 86 號 17 樓	8914-8888
淡水分處	淡水區、三芝區、 石門區、金山區、 萬里區、八里區	淡水區中山北路二段 375 號 3 樓	2621-2001
瑞芳分處	瑞芳區、貢寮區、 平溪區、雙溪區	瑞芳區明燈路三段 42 號	2406-2800
汐止分處	汐止區	汐止區新台五路一段 268 號 8 樓	8643-2288
林口分處	林口區	林口區忠孝二路 55 號 3 樓	2600-5200

## 各地方稅稽徵機關免費服務電話一覽表

國稅及地方稅免付費服務電話：0800-000-321

National Tax and Local Tax Toll-free Services ( 提供雙語服務 )

單位	網際網路網址	免費服務電話	電話總機
新北市政府稅捐稽徵處	<a href="https://www.tax.ntpc.gov.tw/">https://www.tax.ntpc.gov.tw/</a>	0800-000-321 0800-580-739	(02)8952-8200
臺北市稅捐稽徵處	<a href="https://tpctax.gov.taipei/">https://tpctax.gov.taipei/</a>	0800-000-321	(02)2394-9211
基隆市稅務局	<a href="https://www.kltb.gov.tw/">https://www.kltb.gov.tw/</a>	0800-000-321	(02)2433-1888
宜蘭縣政府財政稅務局	<a href="https://www.iltb.gov.tw/">https://www.iltb.gov.tw/</a>	0800-396-969	(03)932-5101
桃園市政府地方稅務局	<a href="https://tytax.tycg.gov.tw">https://tytax.tycg.gov.tw</a>	0800-316-969	(03)332-6181
新竹市稅務局	<a href="https://www.hcct.gov.tw/">https://www.hcct.gov.tw/</a>	0800-356-969	(03)522-5161
新竹縣政府稅務局	<a href="https://www.chutax.gov.tw/">https://www.chutax.gov.tw/</a>	0800-000-321	(03)551-8141
苗栗縣政府稅務局	<a href="https://www.mlftax.gov.tw/">https://www.mlftax.gov.tw/</a>	0800-000-321	(037)331-900
臺中市政府地方稅務局	<a href="https://www.tax.taichung.gov.tw/">https://www.tax.taichung.gov.tw/</a>	0800-000-321	(04)2258-5000
南投縣政府稅務局	<a href="https://www.nttb.gov.tw/">https://www.nttb.gov.tw/</a>	0800-496-969	(049)222-2121
彰化縣地方稅務局	<a href="https://www.changtax.gov.tw/">https://www.changtax.gov.tw/</a>	0800-476-969	(04)723-9131
雲林縣稅務局	<a href="https://www.yltb.gov.tw/">https://www.yltb.gov.tw/</a>	0800-556-969	(05)532-3941
嘉義市政府財政稅務局	<a href="https://www.citax.gov.tw/">https://www.citax.gov.tw/</a>	0800-000-321	(05)222-4371
嘉義縣財政稅務局	<a href="https://cyhtax.cyhg.gov.tw/">https://cyhtax.cyhg.gov.tw/</a>	0800-000-321	(05)362-0909
臺南市政府財政稅務局	<a href="https://www.tntb.gov.tw/">https://www.tntb.gov.tw/</a>	0800-000-321	(06)216-0216
高雄市稅捐稽徵處	<a href="https://www.kctax.gov.tw/">https://www.kctax.gov.tw/</a>	0800-726-969	(07)741-0141
屏東縣政府財稅局	<a href="https://www.pttb.gov.tw/">https://www.pttb.gov.tw/</a>	0800-000-321	(08)733-8086
花蓮縣地方稅務局	<a href="https://www.hltb.gov.tw/">https://www.hltb.gov.tw/</a>	0800-386-969	(03)822-6121
臺東縣稅務局	<a href="https://www.tttb.gov.tw/">https://www.tttb.gov.tw/</a>	0800-826-969	(089)231-600
澎湖縣政府稅務局	<a href="https://www.phtax.gov.tw/">https://www.phtax.gov.tw/</a>	0800-692-000	(06)927-9151
金門縣稅務局	<a href="https://kmtax.kinmen.gov.tw">https://kmtax.kinmen.gov.tw</a>	0800-026-009	(082)325-197
連江縣財政稅務局	<a href="https://www.matsu.gov.tw/Chtml/Index/371030000A0002">https://www.matsu.gov.tw/Chtml/Index/371030000A0002</a>	0800-066-565	(0836)23261

( 本表係 114 年 11 月編製，如有異動以各地方稅捐稽徵機關最新資料為準 )