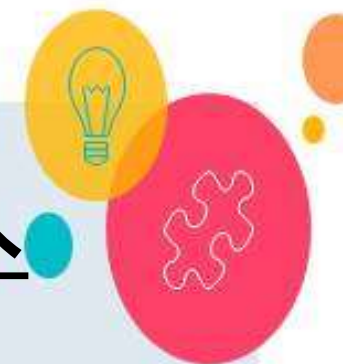


契稅法令 簡介

新北市政府稅捐稽徵處
李宛樺



課稅對象、稅率及納稅義務人

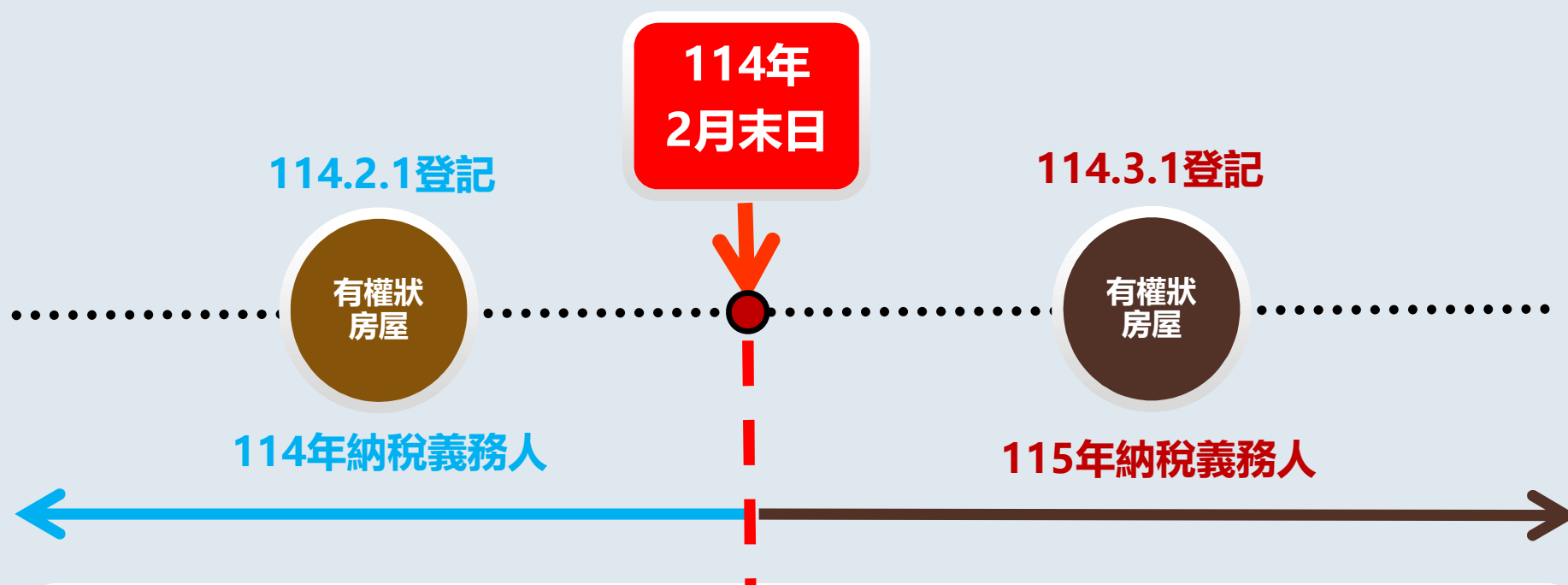
不動產因6種移轉而取得所有權者

契稅種類	稅率	納稅義務人
買賣	6%	買受人
贈與	6%	受贈人
典權	4%	典權人
交換	2%	交換人
分割	2%	分割人
占有	6%	占有人
不動產以分割或交換移轉所有權，若有價差， 差額部分須按6%買賣或贈與稅率計課		

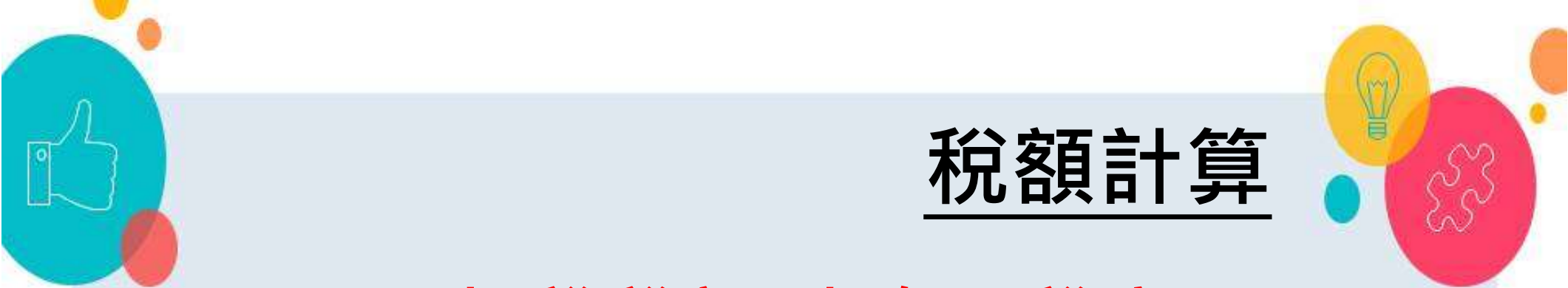


契稅申報

注意2月末日基準日



未辦保存登記建物依**契稅繳納日期**
決定所有權歸屬年度



稅額計算

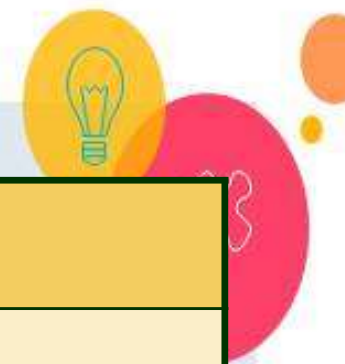
$$\text{契稅稅額} = \text{契價} \times \text{稅率}$$

契價：

- 申報當時不動產評價委員會所評定的標準價格
- 房屋稅課稅現值+免稅現值-不計入現值
- 但依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，如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

案例：甲向乙買A屋，雙方約定實際移轉價格100萬元，A屋申報時不動產評價委員會所評定標準價格為40萬元，甲應繳納契稅金額？

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



申報期限

案件類型	申報期限
一般移轉	契約成立之日起 30日 內
法院拍買	法院發給權利移轉證明之日起 30日 內
產權糾紛	判決-法院 判決確定 之日起 30日 內 和解-法院 發給 和解書之日起 30日 內 調解- 領得 法院核備調解書之日起 30日 內
新建房屋由承受人取得使用執照	核發使用執照之日起 滿30日為申報起算日 =核發使用執照之日起 60日 內申報
向政府機關標購或領買公產	政府機關核發產權移證明書之日起 30日 內

●申報期限截止日為星期例假日或國定假日者，應順延計算。



檢附文件



- 一、契稅申報書。
- 二、建物所有權移轉契約書（契約書已貼用印花稅票或印花稅總繳繳款書影本）。
- 三、原所有人及新所有人雙方身分證明文件影本。
- 四、未辦理所有權登記之房屋，須雙方當事人帶印章、身分證正本親自申報，如有未能親自申報者，可委託代理人並檢附印鑑證明或雙證件影本(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)辦理。

契稅附聯

申請房屋稅自住稅率

契稅申報書附聯
(新所有權人使用土地、房屋情形申報表)

※依都市計畫規定不得作為住宅使用地區(例如:工業區),如違反規定,將依都市計畫法第79條處以6至30萬元罰鍰並勒令停止使用,如有疑問請洽新北市政府城鄉發展局

一、房屋部分(稅籍編號:

坐落 縣/市 鄉鎮市區 里 街/路 段 巷 弄 號 樓 房屋取得後使用情形如下

(請就各層次勾選使用情形;如同一層次有2種以上使用情形,並請註明各使用情形面積。)

使用情形	層次						
住家	全國單一自住						
	自住或公益出租						
	出租申報所得達租金標準						
	非自住						
非住家	營業						
	營業減半						
	私人醫院、診所或自由職業事務所						
	非住非營業						

☐上述房屋取得後係供自住使用,茲先行提出按下列情形所應適用稅率課徵房屋稅,俟於開徵40日以前(即3月22日以前,如遇例假日,則順延至次日1工作日)辦竣戶籍登記後,再補送相關文件,請准自本年期起按所應適用稅率課徵房屋稅:

☐全國單一自住使用稅率1%(倘未符合則改申請自住使用稅率1.2%)

☐自住使用稅率1.2%

☐本人選取上述房屋為自住使用,因超過本人、配偶及未成年子女持有自住房屋全國3戶之限制,放棄☐本人☐配偶☐未成年子女_____(放棄者簽名或蓋章)所有____縣/市____鄉鎮市區____街/路____段____巷____弄____號____樓房屋按自住稅率課徵房屋稅。

二、土地部分 年 月 日

本申報書所列房屋基地 段 小段 地號土地取得後係供自用住宅用地使用,茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅,俟辦妥土地所有權移轉登記並於本年地價稅開徵40日(即9月22日,如遇例假日,則順延至次日1工作日)以前辦竣戶籍登記後,再補送有關文件,請准自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

申報人 統一編號: 蓋章 電話: 收文 年 月 日

備註:1.全國單一自住房屋,指所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋,本人、配偶及未成年子女於全國僅持有1戶房屋且房屋現值在一定金額以下者,符合無出租或供營業情形,並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用,且應於該屋辦竣戶籍登記。

2.自住房屋,指所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋,符合無出租或供營業情形,並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用,且應於該屋辦竣戶籍登記,同時本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內之住家用房屋。

3.公益出租使用房屋,指經直轄市、縣(市)主管機關依住宅法及其相關規定核准(認)定之公益出租人,於核准(認)定之有效期間內,出租房屋供住家使用。

4.出租申報租賃所得達租金標準房屋,指出租申報租賃所得達所得稅法第14條第1項第5類規定之當地一般租金標準,請檢附租賃契約書影本。



契稅怠報金/滯納金



- 逾期申報：加徵怠報金
- ✓ 每逾3日加徵1%，最高以應納稅額為限，但不得超過新臺幣1萬5千元
- 逾期繳納每逾3日加徵本稅1%滯納金
- 逾期申報之怠報案件，如逾期繳納，則就怠報金部分不再加徵滯納金



撤銷申請



原則：

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、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。

申請契稅撤銷書上買賣雙方蓋用的印章，應與立約時（原申報書所附公定格式契約書）的原留印章一致，以避免因印章不符導致需退件補正。



撤銷申請

例外情形：

(一)買方(權利人)單獨撤銷

(1)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轉移，可由(買方)權利人單獨申請撤銷申報。

(2)一屋二賣，其中一方已辦妥所有權移轉登記者，准由另一買方單獨申請撤銷申報。

(3)已申報契稅尚未登記前贈與人死亡，受贈人免除繼承人移轉之債務者，受贈人可單獨撤銷申報。



撤銷申請

(二)賣方(義務人)單獨撤銷

(1)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。

(2)房屋移轉後，已辦竣所有權登記，經法院民事調解庭調解因買賣契約不存在，且已向地政機關辦竣塗銷登記，回復為賣方所有，可由賣方(義務人)單獨申請撤銷契稅申報。



“不” 課徵契稅

- ◆ 繼承、遺贈取得不動產
- ◆ 配偶依法行使剩餘財產差額分配請求權
- ◆ 不動產設定抵押權
- ◆ 因合併而存續或另立之公司，承受消滅公司所有不動產
- ◆ 因公司更名，而為其所有房屋辦理更名登記者
- ◆ 共同共有變分別共有，屬共有型態之變更

契稅減免規定1

契稅條例免徵規定

- 各級政府機關、地方自治機關、公立學校**因公使用**而取得**非供營業使用**之不動產
- 政府經營之郵政事業，供業務使用而取得者
- 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
- 非屬契稅條例第12條第2項規定中途變更起造人名義者
- 建築物建造完成前，興建中之**在建工程讓受**他人繼續興建未完工部分，並變更起造人名義者

契稅減免規定2

新市鎮減免規定

新市鎮特定區建築物興建完成後，其買賣契稅之減免，自核發使用執照當日起算

- 本市林口、淡水新市鎮特定區
- 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
- 買賣移轉契稅減免以1次為限

契稅減免規定3

都市更新減免規定

都市更新地區

- 依權利變換取得之房屋
- 原土地所有權人應分配之土地及建物，自分配結果確定之日起，視為原有，不課徵契稅
- 更新後第1次移轉，減徵契稅40%
- 實施者取得權利變換折價抵付之建物，免徵契稅
- 本市以協議合建方式辦理產權移轉時可減徵契稅40%



稅籍異動即時通服務

為預防不動產詐騙案件發生，可透過網路及全國地方稅機關臨櫃申辦此項服務（同時可申請多縣市），未來若有申報土地增值稅及契稅移轉案件時，民眾可透過手機簡訊、電子郵件、財政部地方稅網路申報系統官方LINE推播收到通知，提醒民眾檢視是否有移轉申報行為。

防詐!!!!



稅籍異動即時通服務

線上申請：

請至地方稅網路申報系統以憑證驗證身分後申請。

臨櫃申請：

- 一、稅籍異動即時通服務申請書
- 二、身分證明文件（正本查驗後退還，加附影本備查）
 - (一)個人身分證
 - (二)申請人若為未成年人且無身分證，得以戶口名簿或戶籍謄本代替身分證明文件，並由法定代理人代理申請
 - (三)無中華民國國籍者，應檢附居留證、護照等相關文件
 - (四)營利事業或機關團體應檢附中央或地方政府核發之核准函及設立或變更登記表或公司登記事項證明書

簡報結束
敬請指教

