



編輯說明

租稅收入是為支應政府施政最重要之財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。然而將人民手中的財富轉變為政府租稅收入的過程，當然是一件複雜、無奈、痛苦的事，為消除納稅人的不快樂、滿足納稅人『知』的權利，稽徵機關編製『宣導手冊』讓納稅人充分瞭解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各地方稅稽徵機關意見，再由主編機關邀集編修單位共同研訂完稿後印製，力求手冊內容充實完整。手冊內容已建置於財政部稅務入口網

（網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>），歡迎上網查閱使用。

備註：本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

稅 目	主 編 機 關
娛 樂 稅	高 雄 市 稅 捐 稽 徵 處
印 花 稅	高 雄 市 稅 捐 稽 徵 處
地 價 稅	臺 南 市 政 府 財 政 稅 務 局
土 地 增 值 稅	臺 中 市 政 府 地 方 稅 務 局
房 屋 稅	臺 北 市 稅 捐 稽 徵 處
使 用 牌 照 稅	桃 園 市 政 府 地 方 稅 務 局
契 稅	臺 中 市 政 府 地 方 稅 務 局
納 稅 服 務	新 北 市 政 府 稅 捐 稽 徵 處



貼心小叮嚀

1. 因買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得不動產所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。
2. 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，填寫契稅申報書，並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。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。
3. 納稅義務人不依規定期限申報契稅者，每超過3日，加徵應納稅額百分之一的怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過新臺幣1萬5,000元。
4. 納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，按應納稅額加徵百分之一的滯納金，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。
5. 納稅義務人應納契稅，如有匿報或短報的情形，經主管稽徵機關查得，或者經人舉發查明屬實者，除了應補繳應納稅額外，並另外加處以應納稅額1倍以上3倍以下的罰鍰。



基隆市稅務局

服務電話：(02) 24331888轉303-317

網址：<https://www.kltb.gov.tw>



Hearty Reminder

1. For transactions of immovable property involving sale, creation 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 exempt.
2. A taxpayer shall file a deed tax return, accompanied by the standard-form contract and support documents with the local tax authority within thirty (30) days from the conclusion of the contract for sale, creation of Dien, exchange, bestowal or donation, or partition of the immovable property, or from the date of applying for registration of ownership by virtue of possession. However if a building involved in sale, exchange, bestowal or donation, or partition has never had ownership registered, both parties to the contract shall jointly file the deed tax return.
3. 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, up to the amount of tax due. The surcharge shall not exceed NT \$15,000.
4. A taxpayer who fails to pay the deed tax within the prescribed period shall pay a surcharge equal to one percent of the amount of tax due for every two days of delay. If the taxpayer fails to pay the tax and surcharge for belated payment or surcharge for belated filing for thirty days or longer after the prescribed period, the case will be forwarded to the administrative enforcement branches in each jurisdiction of the Administrative Enforcement Agency, Ministry of Justice for compulsory enforcement.
5. A taxpayer who intentionally evades or under-reports the deed tax and that such action is discovered by the tax authority at its own initiative or on information provided by another person shall, in addition to paying the tax due, be subject to a fine equal to one to three times the amount of tax due.

Local Tax Bureau, Keelung City Government

Telephone:(02)24331888 ext. 303-317

Website:<https://www.kltb.gov.tw>



重要宣導事項

1. 契稅為不動產取得稅，納稅義務人應於契稅條例第16條規定期限內申報，以免逾期受罰。
2. 契約因故解除，在尚未完成移轉登記前，可檢附雙方同意撤銷申請書（需有“雙方同意撤銷”之字樣）、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，向原申報稽徵機關申請撤銷契稅申報；如有已納稅款者，請善加利用直撥退稅方式，退還原稅款，尚未繳納者則可註銷稅款。

3. 請多利用網路申報契稅

申報人可透過地方稅網路申報作業網站<https://net.tax.nat.gov.tw>進入申報，或利用各縣市地方稅稽徵機關網站連結地方稅網路申報作業網站辦理申報，省時省力又方便。



廚房發黴怎麼辦

廚房容易滋生黴菌，想去除這樣的黴菌你可以：

1. 用較粗的布或刷子沾蘇打水，用力擦拭發霉部分。
2. 用少許醋與洗潔劑混合，再重複擦拭，最後塗上防水蠟保護。
3. 用酒精或稀釋漂白水，也可以有去霉的功用。

目 錄

	壹 前言	6
	貳 契稅的課徵	6
	一、課徵對象	
	二、契稅稅率及納稅義務人	
	三、契稅計算方式	
	參 如何減輕您的契稅(節稅介紹)	9
	一、相關減免規定	
	二、請特別注意下列規定以免受罰	
	肆 契稅問答實例	13
	一、契稅的種類及稅率有哪些？向何人課徵？	
	二、申報契稅檢附之文件？	
	三、契稅申報期限為何？	
	四、契稅的課稅範圍？納稅義務人在何種情形須申報契稅？	
	五、依法領買、標購公產或向法院標購拍賣不動產之申報方式？	
	六、有關信託財產之房屋應否課徵契稅？	
	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，是否需報繳契稅？	
	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？	
	九、辦理契稅申報後，賣方可否單獨申請撤銷？	
	十、超過規定期限申報契稅，有無處罰？	
	伍 契稅違章案例	19



壹 前言

契稅是在不動產發生買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，由買受人、典權人、交換人、受贈人、分割人或占有不動產而依法取得所有權之人申報繳納的稅，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 契稅的課徵

我們也該買間房子
囉！
但老公，你知道
什麼是契稅嗎？

親愛的，契稅就是
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，所
課徵的稅。

一、課徵對象：

因買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而依法取得所有權之不動產。

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。



如何消除保鮮盒的臭味

保鮮盒用久了總是會有一股怪味，要怎麼洗才能完全洗乾淨呢？

1. 乾類食品：儲存乾的食品或調味料的保鮮盒，用海綿沾洗潔精擦洗。
2. 濕類食品：裝魚、肉類食品的保鮮盒，用蘇打水或白醋浸泡10分鐘後再清洗，洗淨後可以在盒內放些茶葉渣或咖啡渣來消臭。

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

契稅稅額 = 核定契價 × 稅率

(二) 契稅案例

申報時以當地不動產評價委員會所評定之標準價格核稅
(標準價格即房屋課稅現值 + 房屋免稅現值 - 免稅騎樓現值)

案例一：房屋(不含土地)買賣契約所載價額為新臺幣800,000元，而不動產評價委員會所評定的標準價格為500,000元(課稅現值450,000元、免稅現值50,000元)。

依現行規定當事人應以評定標準價格核計契稅，則該房屋的契稅為30,000元。

即 $500,000 \text{元} \times 6\% = 30,000 \text{元}$



案例二：房屋(不含土地)買賣契約所載價額為新臺幣350,000元，而不動產評價委員會所評定的標準價格為500,000元(課稅現值450,000元、免稅現值50,000元)。當事人應依評定標準價格核計契稅，則該房屋的契稅為30,000元。

即 $500,000\text{元} \times 6\% = 30,000\text{元}$

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，但不得超過新臺幣1萬5千元)

某甲於109年1月15日將房屋(不含土地)出售予某乙，依規定應於109年2月13日前申報，但某乙卻於109年2月18日始申報契稅(已逾3日未逾6日)，該房屋之標準價格為800,000元，則某乙應納之怠報金為480元。即 $800,000\text{元} \times 6\% \times 1\% = 480\text{元}$ 。

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1,800,000元，乙屋原屬弟所有，房屋標準價格為1,300,000元，假設兄弟二人擬有償移轉其權利價值之差額，則兄弟二人應繳納契稅總額為82,000元(56,000元+26,000元)即

1. 甲屋由弟取得，由弟為納稅義務人，其契稅為：

(1) $1,300,000\text{元} \times 2\% = 26,000\text{元}$

(2) $500,000\text{元} \times 6\% = 30,000\text{元}$

(3) 合計為：56,000元

2. 乙屋由兄取得，由兄為納稅義務人，其契稅為：

$1,300,000\text{元} \times 2\% = 26,000\text{元}$



如何減輕您的契稅 (節稅介紹)

一、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，向主管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。但依契稅條例第12條第2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案件，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。



原子筆還原法

原子筆存放太久未使用，再拿出來書寫時就容易斷墨，而不好使用，不過因此而丟掉又實在可惜。其實你可以：
把整支筆浸泡在熱水裡，擦乾後就可以恢復昔日的流利順暢喔！



(二) 下列各項情形可以減徵契稅：

1. 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。
2. 新市鎮特定區內之建築物興建完成後，於核發使用執照之日起5年內，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。
(建築物興建完成後減免買賣契稅以一次為限)
3. 都市更新單元內依權利變換取得之建築物，於更新後第1次移轉時，減徵契稅40%。另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%。

(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。（財政部60.8.19台財稅第36479號令）

(四) 有限公司依照公司法規定變更組織為股份有限公司，在公司法人人格的存續不受影響的情形下，就該公司的不動產權利變更為股份有限公司之名義的時候，因並無移轉產權之事實，所以不必繳納契稅。（司法院大法官會議釋字第167號解釋）

- (五) 買方所承買的房屋，經查明為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，致無法取得所有權時，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) 委建人（委託他人建築之人，一般指地主、建設公司、或實際出資建築之人）以土地委託承包商代建房屋，其取得房屋所有權，可以免徵契稅。（財政部80.11.13台財稅第801261566號函）
- (八) 標購人所標購之法院拍賣房屋，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）



親愛的，配偶間贈與房屋要申報契稅喔！我們趕快去申報吧！



二、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人之日起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，向當地主管稽徵機關（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。不依規定期限申報者，每超過3日加徵應納稅額百分之一的怠報金，但怠報金的最高額度，以應納稅額的額度為限，且不得超過新臺幣1萬5,000元。
- (二) 納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2日，應按照應納稅額，加徵百分之一的滯納金，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) 納稅義務人應納的契稅，如有匿報或短報的情形，經主管稽徵機關查得，或者經人舉發查明屬實者，除了應補繳應納稅額外，並另外加處以應納稅額1倍以上3倍以下的罰鍰。



如何去除立可白

使用立可白時常會不小心讓手、桌子等沾到，你可以這樣去除：用綠油精抹在立可白上，再用衛生紙擦掉即可。記得要馬上擦掉哦，以免化學反應傷害了肌膚。