

肆... 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：契稅申報書及公定格式契約書正本（驗畢當場發還）、副本或影本（已辦理所有權登記建物應含貼印花部分，金額為契約移轉價格的千分之一）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」或代理人印章以明責任，其它有關文件規定如下：

- （一）已辦理所有權登記之房屋，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已否辦理所有權登記者，得免附。
- （二）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。



(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。
5. 信託契約歸屬權利人依契稅條例第7條之1規定申報贈與契稅案件：
 - (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。

要記得喲！房屋移轉時，契稅申報人為：
買賣→買受人、承典→典權人、
交換→交換人、贈與→受贈人、
分割→分割人、占有→占有不動產依法取得所有權之人。

(四) 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：政府機關核發產權移轉證明書之日起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：契稅係為取得不動產所有權時，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。



如何清理排水管

浴室內最難清潔、修復的大概就是排水管了吧！因此平常就應避免毛髮等雜物流入排水管，清潔時你可以：

- 1.於排水口注入中性洗潔劑，放置一陣子待污垢溶解。
- 2.等待約半小時後再於排水口注入熱水。
- 3.再用帶柄的刷子清洗管內，以清水沖洗即可。



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？

答：在領買或標購公產或向法院標購拍賣之不動產的時候，其買賣價格高於不動產評價委員會所評定的標準價格情形時，以評定標準價格來申報契稅；至於該項領買、標購或拍定價格低於標準價格的時候，則依較低的領買、標購或拍定價格來申報契稅。

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，是否需報繳契稅？

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。故向建設公司購買以承買人為建築執照起造人之預售屋，應於取得使用執照時，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，已辦建物所有權登記之房屋，尚未完成移轉登記前；未辦建物所有權第一次登記之房屋，在未實質移轉房屋產權前，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、雙方同意撤回申請書、原核發免稅證明書或繳納收據聯及收據副聯等資料，以書面向原申報稽徵機關或鄉鎮市公所申請撤回契稅申報，並退還已納稅款。



毛巾發霉怎麼辦

經常接觸到水，又不易扭乾的毛巾，使用久了，最容易產生霉斑。除了每兩個月更新一次外，你也可以使用這個方法：將毛巾置於盆中，用熱水煮燙。煮的時候再加一些漂白水或沙拉脫，並且用清水多洗幾次，在陽光下晾乾，霉斑就能輕易去除哦！

如何使鏡子光亮

明亮的鏡子，才可以清楚的映出自己的身影，鏡子要怎麼樣才可以擦乾淨呢？你可以：

- 1.響應環保，廢物利用，用報紙擦拭即可使鏡子光亮無比。
- 2.用乾布沾酒精或去油污來回擦拭，即可去除鏡子上的污點。



九、辦理契稅申報後，賣方可否單獨申請撤銷？

- 答：1.申報契稅後買賣雙方就契約之解除如有爭議，因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。
- 2.例外情形：經判決確定，買方應協同賣方向稽徵機關辦理撤銷申報手續者，買方未協同辦理，其中辦依強制執行法第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1萬5,000元。



有些申報規定可是很重要的！納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與、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三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。

沒錯，而且向法院標購拍賣的不動產，以法院發給權利移轉證明書之日為申報起算日。



伍 契稅違章案例

案例一：

某甲出資以其子某乙名義新建房屋一棟，並取得主管建築機關於109年1月間核發之使用執照，未依法申報贈與契稅。

案經主管稽徵機關109年4月間查獲，並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，且經某甲承諾屬實，遂按違反契稅條例第12條第2項及第16條第5項規定，暨依財政部67.2.3台財稅第30838號函，以查得時之109年度評定標準價格500,000元，核定補徵贈與契稅並依契稅條例第26條規定裁處罰鍰各30,000元。

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

$30,000 \text{元} \times 1 \text{倍} = 30,000 \text{元}$ 罰鍰



白漆的家具變黃怎麼辦

白色油漆的家具有久了容易變黃，避免醜態盡現，其實你可以：

- 1.用布沾牙膏或牙粉擦拭發黃的部位，就能使發黃的家具有變白。
- 2.白色的地板可以用指甲油的去光水擦拭也能達到很好的效果喔！

褪色的地毯如何回復色彩

褪色的地毯可用1：3比例滾燙的醋和水調勻，再用布來擦拭，就可以使你的地毯恢復原本的光鮮亮麗了！



案例二：

張三於109年3月1日向李四購買未辦保存登記建物1戶，並依規定於立契日30天內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人王五提供買賣私契查明結果，證實該建物王五於106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條及第16條第1項規定，暨依財政部67.2.3台財稅第30838號函，以查得時之109年度評定標準價格300,000元，核定補徵買賣契稅並依契稅條例第26條規定裁處罰鍰各18,000元。

即 $300,000\text{元} \times 6\% = 18,000\text{元}$ 本稅

$18,000\text{元} \times 1\text{倍} = 18,000\text{元}$ 罰鍰

發票存載具 便利又好康
每期加開雲端發票專屬獎

自動對獎、主動通知、設定歸戶
自動入帳，獎金完全不漏接！

