

發文方式：郵寄

保存年限：

高雄市稅捐稽徵處 函

地址：83004高雄市鳳山區國泰路2段136號

承辦人：楊舒閔
電話：07-7410141#219
傳真：07-7108346

806

高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

受文者：高雄市不動產開發商業同業公會

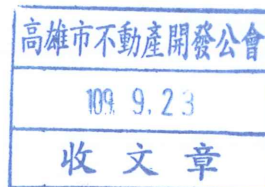
發文日期：中華民國109年9月18日

發文字號：高市稽服字第1092450476號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「契稅」稅務專欄



主旨：檢送109年10月份「契稅」稅務專欄，敬請轉知所屬會員並適時刊登網頁廣為宣傳，謹致謝忱，請查照。

正本：高雄市工業總會、高雄市新商業會、高雄市大高雄地政士公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市鳳山區農會、高雄市地政士公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市商業會、高雄市工業會、社團法人高雄市記帳士公會、高雄市鳳山區公所、高雄市林園區公所、高雄市大寮區公所、高雄市大樹區公所、高雄市仁武區公所、高雄市大社區公所、高雄市鳥松區公所、高雄市岡山區公所、高雄市橋頭區公所、高雄市燕巢區公所、高雄市田寮區公所、高雄市阿蓮區公所、高雄市路竹區公所、高雄市湖內區公所、高雄市茄萣區公所、高雄市彌陀區公所、高雄市永安區公所、高雄市美濃區公所、高雄市梓官區公所、高雄市旗山區公所、高雄市六龜區公所、高雄市甲仙區公所、高雄市內門區公所、高雄市杉林區公所、高雄市茂林區公所、高雄市桃源區公所、高雄市那瑪夏區公所、高雄市楠梓區公所、高雄市左營區公所、高雄市三民區公所、高雄市新興區公所、高雄市苓雅區公所、高雄市前金區公所、高雄市前鎮區公所、高雄市旗津區公所、高雄市小港區公所、高雄市鹽埕區公所、高雄市鼓山區公所、高雄市稅務研究會

副本：企劃服務科

處長 李璦慧

本案依照分層負責授權科(室)主管判發

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

契稅

一、問：什麼情況需要課徵契稅？如果繼承取得不動產需要課徵契稅嗎？

答：不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，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。因繼承取得之不動產，非屬契稅課徵範圍，免徵契稅。

二、問：契稅種類、稅率及納稅義務人為何？

答：

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

三、問：契稅如何計算？

答：(一)契稅的計算公式：契稅稅額=核定契價×稅率。

(二)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)。

四、問：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。

五、問：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，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。

六、問：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，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。

(二)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，其申辦依強制執行法第 130 條規定可予受理。

七、問：兩棟房屋如要互相交換，是否也要繳納契稅？如有差額時，契稅如何課徵？

答：兩棟房屋互相交換必需課徵交換契稅，課徵的稅率較買賣契稅為低，僅為契價的 2%。兩棟房屋互相交換，有差價時，等價部分以交換契稅稅率 2%核課，差價部分則應以買賣或贈與契稅稅率 6%課徵。

八、問：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。

九、問：以夫名義登記之不動產，變更為妻名義要不要課徵契稅？

答：以夫名義登記之不動產乃屬夫所有，其申請變更為妻名義，應屬不動產所有權之移轉，應核課契稅。

十、問：契稅申報書第 19 欄必須勾選申請或不申請填報契稅附聯，請問附聯需要填寫嗎？

答：新所有權人於取得房屋後，供自住使用之房屋，必須提出申請，方可適用自住用稅率課徵房屋稅；至於土地部分，俟辦妥土地所有權移轉登記，並於本年 9 月 22 日前辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，准自本年度起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。如符合上述情形者，務必填寫契稅申報書附聯，以維護自身或受託人之權利。