

發文方式：郵寄

保存年限：

高雄市稅捐稽徵處 函

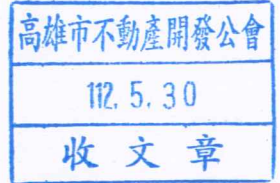
806
高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

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

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112年5月25日
發文字號：高市稽服字第1122450242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112年6月份「契稅」稅務專欄，敬請轉知所屬會員知悉及協助刊登於貴單位官網、Facebook等社群媒體廣為宣傳，謹致謝忱，請查照。

正本：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、高雄市稅務研究會、高雄市總工業會、社團法人高雄市記帳及報稅代理人公會、社團法人高雄市聯合記帳及報稅代理人公會、社團法人高雄市新高雄記帳及報稅代理人公會、社團法人高雄市會計師公會、社團法人大高雄記帳士公會
副本：企劃服務科

處長 蔡麗惠

本案依照分層負責授權科(室)主管判發



契 稅

一、契稅之課稅範圍如何規定？

答：契稅係為取得不動產所有權時，所課徵之稅，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繳納契稅。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。

二、向法院標購拍賣一棟房屋，是否需要申報契稅？如需申報應檢附那些證件？

答：向法院標購拍賣之不動產仍應申報繳納契稅，其拍定價格高於標準價格，按較低之標準價格計課契稅，但如低於標準價格，則按實際拍定價格計課契稅，申報契稅時應檢附的證明文件為申報書、不動產權利移轉證明書影本、拍定人之身分證明文件等。

三、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。

四、地主提供土地，建設公司出資興建房屋，雙方訂定合建分屋契約，地主所分得房屋是否應課徵契稅？

答：依合建分屋契約地主所取得之房屋應課徵交換契稅。如於建造完成後，由建商移轉予地主，應於移轉契約成立之日起 30 日內申報；如於建造前或建造中變更起造人名義，以地主為起造人並取得使用執照者，應於使用執照核發之日起 60 日內申報契稅。

五、土地承租人在承租的土地上自費建屋，並登記地主為起造人，是否需報繳契稅？

答：以土地出租人為建造執照原始起造人取得使用執照，或依約於土地租賃期間屆滿後移轉房屋予土地出租人，其經濟實質係土地出租人以土地使用權取得房屋，依民法第 398 條「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」，應按買賣契稅稅率申報納稅。

