

契稅常見QA報你知

契稅的課稅範圍？納稅義務人在何種情形下須申報契稅？

- 契稅是取得不動產所有權時，所課徵的租稅，但在開徵土地增值稅區域的土地不在此範圍。
- 納稅義務人因不動產的買賣、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。

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？

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。

超過規定期限申報契稅，有處罰嗎？

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。

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，需要報繳契稅嗎？

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。

依法領買、標購公產或向法院標購拍賣不動產之申報方式？

在領買或標購公產或向法院標購拍賣不動產的時候，以領買、標購之價額申報移轉價格，並勾選「本件係領買標購公產或法院拍賣案件，請按照評定標準價格或申報移轉價格從低核課契稅。」

申報契稅時，有無申請填寫「契稅申報書附聯」，對購屋民眾權益有何影響？

自113年7月1日起自住用房屋新增須設立戶籍之規定，適用稅率為1.2%；若本人、配偶及未成年子女於全國僅持有1戶房屋，供自住使用且房屋現值在一定金額以下，稅率降為1%，民眾購買房屋於申報契稅時，一併填寫「契稅申報書附聯」，即完成房屋稅及地價稅優惠稅率之申請，俟辦妥房地所有權登記後，務必在當期房屋稅開徵40日(即3月22日)以前及當年地價稅開徵40日(即9月22日)以前辦竣戶籍登記，才能享自住優惠稅率。

