

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

*不動產以交換取得所有權，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、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，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 千元。
- 六、問：兩棟房屋如要互相交換，是否也要繳納契稅？如在交換價格中有差額時，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，在價格上有高低差價時，等價部分以交換契稅稅率 2% 核課，差價部分則應以買賣契稅稅率 6% 課徵。
- 七、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。
- 八、問：購買尚未建造完成的房屋，是否應申報契稅？
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，應於主管建築機關核發使用執照之日起 60 日內申報契稅。
- 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，其聲請變更為妻名義，應屬不動產所有權之移轉，應核課契稅。
- 十、問：填寫契稅申報書時發現尚有一聯為「契稅申報書附聯」，請問附聯須要填寫嗎？
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。