**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：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或贈與契稅稅率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：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。

九、問：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、雙方同意撤銷申請書、已繳納之契稅繳款書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銷契稅申報，並退還已納稅款。