

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。