



稅務專欄

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，所課徵之租稅，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。

