

契 稅 分 析

法令依據	契稅條例	稽徵方式	自行申報
性 質	地方稅、財產稅(建物)、移轉稅(買賣、承典、交換、贈與、分割、占有)、比例稅		
意 義	就 <u>契約所載價格</u> ，所課取之不動產移轉稅。		
課稅客體	[§2] 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。		
課稅主體 (納稅義務人)	6%：[§4] 買賣契稅，應由買受人申報納稅。 [§7] 贈與契稅，應由受贈人估價立契，申報納稅。 [§9] 占有契稅，應由占有不動產依法取得所有權之人估價立契，申報納稅。 [§7-1] 以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依第十六條規定之期限申報繳納贈與契稅。 4%：[§5] 典權契稅，應由典權人申報納稅。 2%：[§6] 交換契稅，應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。 前項交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率課徵。 [§8] 分割契稅，應由分割人估價立契，申報納稅。		
稅 基	[§13] 契約所載價格(契價) → 申報契價 ≥ 核定契價(房屋現值) 拍定價 < 核定契價(房屋現值) [§11]		
稅 率	契稅稅率如下：[§3] 一 <u>買賣、贈與、占有之契稅為其契價百分之六。</u> 二 <u>典權契稅為其契價百分之四。</u> 三 <u>交換、分割之契稅為其契價百分之二。</u>		
減 徵	都市更新 [都更§46] 新市鎮開發 [新§25] 獎勵參與交通建設 [獎參§31] 民間參與重大公共建設 [促參§39] 九二一災區內建築物 [災建§47]		
免 徵	[§14] <u>有下列情形之一者，免徵契稅：</u> 一 各級政府機關、自治團體、公立學校因公使用而取得之不動產。但供營業用者，不適用之。 二 政府經營之郵政事業，因業務使用而取得之不動產。 三 政府因公務需要，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者。 四 建築物於建造完成前，變更起造人名義者。但依第十二條第二項規定應申報納稅者，不適用之。 五 建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者。 [§14-1] <u>不動產為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵契稅：</u> 一 因信託行為成立，委託人與受託人間。 二 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。 三 信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。 四 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。 五 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。		

稽徵程序	<p><u>免稅申報</u>：[§15] 依前條規定免稅者，應填具契稅免稅申請書，並檢附契約及有關證件，向主管稽徵機關申請發給契稅免稅證明書，以憑辦理權利變更登記。</p> <p><u>一般申報</u>：[§16] 納稅義務人應於不動產買賣、承典、交換、贈與及分割契約成立之日起，或因占有而依法申請為所有人之日起三十日內，填具契稅申報書表，檢附公定格式契約書及有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。</p> <p><u>收件</u>：[§17] 主管稽徵機關收到納稅義務人之契稅申報書表暨所附證件，應即填給收件清單，加蓋機關印信及經手人名章，交付納稅義務人執存。</p> <p><u>審查發單</u>：[§18 I] 主管稽徵機關收到納稅義務人契稅申報案件，應於十五日內審查完竣，查定應納稅額，發單通知納稅義務人依限繳納。</p> <p><u>通知補正</u>：[§18 II] 主管稽徵機關對納稅義務人所檢送表件，如認為有欠完備或有疑問時，應於收件後七日內通知納稅義務人補正或說明。</p> <p><u>限期繳納</u>：[§19] 納稅義務人應於稽徵機關核定繳款書送達後三十日內繳納。</p> <p><u>移轉登記</u>：[§23] 凡因不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割及占有而辦理所有權登記者，地政機關應憑繳納契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書，辦理權利變更登記。</p> <p><u>特殊情況</u>：[§30] 在規定申報繳納契稅期間，因不可抗力致不能如期申報或繳納者，應於不可抗力之原因消滅後十日內，聲明事由，經查明屬實，免予加徵怠報金或滯納金。</p> <p><u>稽徵單位</u>：[§29] 契稅由直轄市及縣（市）稅捐稽徵處徵收或鄉、鎮、市、區公所代徵之。</p>
罰則	<p><u>怠報金</u>：納稅義務人不依規定期限申報者，每逾三日，加徵應納稅額百分之一之怠報金。但最高以應納稅額為限。[§24]</p> <p><u>滯納金</u>：納稅義務人不依規定期限繳納稅款者，每逾二日，加徵應納稅額百分之一之滯納金；逾期三十日仍不繳納稅款及滯納金或前條之怠報金者，移送法院強制執行。[§25]</p> <p><u>滯報金</u>： <u>匿報、短報</u>：納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機關查得，或經人舉發查明屬實者，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額一倍以上三倍以下之罰鍰。[§26]</p>
備註	<p><u>滯納金</u>：逾規定繳納期限，未繳納。</p> <p><u>滯報金</u>：逾規定申報期限，未申報，填具催報書，在補報期限內、補報。</p> <p><u>怠報金</u>：逾規定申報期限，未申報，逾補報期限，未補報。</p>