房屋奢侈稅

**不動產（房屋、土地）篇**

**一、 課徵範圍**

1. 哪些情況須繳納特種貨物及勞務稅？

答：本條例主要係針對短期買賣非供自住不動產課徵特種貨物及勞務稅。所有權人銷售持有期間在2年以內(含2年)坐落在中華民國境內之房屋及其基地或依法得核發建築執照之都市土地，除屬供自住等排除課稅外，皆應依法繳納特種貨物及勞務稅。

2. 特種貨物及勞務稅是否只對個人課徵?公司出售名下不動產，是否也要課徵?

答：無論個人或公司出售持有期間在2年以內，屬本條例草案課稅範圍之不動產，均要課徵特種貨物及勞務稅。

3. 在美國有1棟房子，買不到2年，如果現在賣掉，是否應繳納特種貨物及勞務稅？

答：否。銷售非坐落在中華民國境內之不動產，不是特種貨物及勞務稅之課稅範圍。

4. 在臺北房子買不到2年，如果與買方在美國簽訂買賣契約，把臺北房子賣掉，是否應繳納特種貨物及勞務稅？

答：是。只要銷售坐落在中華民國境內屬本條例草案課稅範圍之不動產，且持有期間在2年以內，不論簽約地點在何處，皆應課徵特種貨物及勞務稅。

**二、 名詞定義**

1. 「持有期間」，要怎麼計算?

答：從不動產完成登記之日起計算至銷售契約訂定之日止。例如取得不動產於100年1月1日辦竣不動產登記，100年12月31日訂定銷售契約出售該不動產，持有期間為1年。

2. 假設本條例於100年7月1日施行，在99年10月1日(本條例生效前)購買之房屋，於100年11月1日(本條例生效後)賣出，會被課到特種貨物及勞務稅嗎？

答：會。特種貨物及勞務稅是一種銷售稅，課稅時點為銷售時，所以在本條例生效後銷售之不動產，如果持有期間在2年以內，就會被課稅。99年10月1日購買（完成登記）之房屋，於100年11月1日賣出（簽訂銷售契約），原所有權人持有該房屋之期間在2年以內，應課徵特種貨物及勞務稅。

3. 假設本條例於100年7月1日施行，在100年1月1日(本條例生效前)出售之不動產，在實施後會被追繳嗎？

答：不會。因為銷售時本條例尚未制定，且本條例並無溯及既往之規定。

**三、 課稅及排除項目**

1. 如果出售不動產是工廠、商辦或店面，是否要繳納特種貨物及勞務稅？

答：除本條例草案第5條規定排除課稅之情形外，如果不動產持有期間在2年以內銷售，均須繳納特種貨物及勞務稅，無論房屋使用情形(住家用、商用、作工廠使用)為何。

2. 贈與他人不動產，是否應繳納特種貨物及勞務稅？

答：否。特種貨物及勞務稅係針對短期買賣不動產之行為課徵，贈與並非銷售，不用繳納特種貨物及勞務稅。

3. 受贈之不動產於完成移轉登記日起2年內出售，是否應繳納特種貨物及勞務稅？

答：是。除本條例草案第5條規定排除課稅之情形外，不動產於持有期間2年內銷售，皆應課徵特種貨物及勞務稅。

4. 哪些情況下，銷售不動產不納入特種貨物及勞務稅之課徵範圍？

答：基本上屬於合理、常態及非自願性之移轉，都不須繳納特種貨物及勞務稅。下列銷售不動產之情形均非屬課徵範圍（詳見本條例草案第5條）：

（1）所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有1間房屋(含坐落基地)，辦竣戶籍登記，且在持有期間無供營業使用或出租。

（2）所有權人原符合第(1)點規定，但本人或配偶購買另1間房屋，以致於出售第1間房屋時擁有2間房屋，只要在完成新房地移轉登記之日起1年內出售該第1間房屋，而且出售第1間房屋後仍符合第(1)點規定，即本人與配偶、未成年直系親屬仍僅有1屋，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租。

（3）銷售與各級政府或各級政府銷售。

（4）經核准不課徵土地增值稅（例如農地或與農業經營不可分離之農舍）。

（5）依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉。

（6）銷售因繼承或受遺贈取得。

（7）營業人興建房屋完成後第1次移轉。

（8）依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣。

（9）依銀行法第76條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分。

（10）其他經財政部核定。

**【各項目之詳細範例】**

1. 出售自住房屋，應否繳納特種貨物及勞務稅？

答：1.出售時，如持有該房地期間已超過2年，不用繳納。

2.所有權人本人、配偶及未成年直系親屬只有1間自住房屋，且在該自住房屋辦竣戶籍登記，該自住房屋沒有出租，也未供營業使用，就算在取得以後2年內賣出，也無須課徵特種貨物及勞務稅。

2. 所有權人因換屋需要，將持有不到2年之自用住宅出售，但係先買新屋再出售舊屋，以致於出售時所有權人持有2間房屋，是否應繳納特種貨物及勞務稅？

答：如果所有權人與配偶、未成年直系親屬只有1間房屋，已經辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租，只要在所買新屋移轉登記到名下那天開始起1年內出售原來的房屋，出售後所有權人與配偶、未成年直系親屬仍僅有1間房屋，並辦竣戶籍登記且無供營業使用或出租，就不必繳納。

3. 銷售農業用地或農舍，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：農業用地非屬本條例草案第2條第1項第1款所稱依法得核發建築執照之都市土地，農業用地及其上之農舍如經農政機關認定作農業使用，並核發農業用地作農業使用證明書，於移轉時經地方稅稽徵機關核准不課徵土地增值稅，則亦不包括在特種貨物及勞務稅之課稅範圍。

4. 繼承房屋，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：繼承並非銷售，因繼承而移轉不動產不課徵特種貨物及勞務稅。

5. 將繼承取得之房屋在完成登記後2年內銷售，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：繼承而取得不動產，非屬自願性取得，不包括在特種貨物及勞務稅之課稅範圍。

6. 房屋取得後2年內被徵收，應否繳納特種貨物及勞務稅？

答：否。房屋被徵收而移轉，不包括在特種貨物及勞務稅之課稅範圍。

7. 個人出售預售屋應否繳納特種貨物及勞務稅？

答：預售屋在未建築完成前出售，係屬移轉權利，應依規定按實際交易所得申報個人綜合所得稅，不用課徵特種貨物及勞務稅。

8. 預售屋興建完成後，建商把房子過戶給客戶，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：不課徵。營業人興建房屋完成後第1次移轉，係屬合理、常態銷售不動產，依據本條例草案第5條規定，不用課徵特種貨物及勞務稅。

9. 購買預售屋已經興建完成，並已交屋過戶到名下，如果將其出售，是否應繳納特種貨物及勞務稅？

答：如果過戶後（即持有期間）超過2年才出售，不用繳納。反之，如果出售時（以訂約日為準）持有期間在2年以內，除非本人、配偶及未成年直系親屬僅有該處自住房地，在該房屋辦竣戶籍登記，且沒有出租或供營業使用，否則仍應繳納特種貨物及勞務稅。

10. 不動產經法院或銀行拍賣，原所有權人要繳納特種貨物及勞務稅嗎？又拍定人於取得後再行出售，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：

（1） 依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣之不動產，不須課徵特種貨物及勞務稅。

（2） 如拍定人持有期間超過2年才出售，不用繳納。反之，如果拍定人再行出售時（以訂約日為準）持有期間在2年以內，除非本人、配偶及未成年直系親屬僅有該處自住房地，在該房屋辦竣戶籍登記，且沒有出租或供營業使用，否則仍應繳納特種貨物及勞務稅。

11. 「其他經財政部核定」非屬課稅範圍，其意為何？

答：對短期買賣非供自住不動產開徵特種貨物及勞務稅之目的係為抑制房地投機炒作，以健全房屋市場，對於合理、常態及非自願性移轉之非屬投機炒作行為，應予排除課稅。但由於社會變遷快速且不動產移轉態樣繁多，除本條例草案第5條所列情形外，恐仍有其他非屬投機炒作之移轉行為，為免掛一漏萬，影響是類所有權人，爰訂定一個概括式規定，授權財政部本諸合理、常態及非自願性交易不課稅之立法意旨核定之，以免傷及無辜。

**四、 納稅義務人**

12. 買方還是賣方負責申報繳納？

答：不動產之特種貨物及勞務稅納稅義務人為原所有權人，亦即由賣方負責申報繳納。

**五、 課徵時點**

13. 對不動產課徵特種貨物及勞務稅之課徵時點為何？

答：銷售坐落在中華民國境內之房屋、土地，於銷售時課徵。

**六、 稅率**

14. 稅率為何？

答：持有期間在1年以內:15%。

持有期間超過1年至2年以內：10％。

**七、 稅基及稅額計算**

15. 銷售不動產應如何計算應納特種貨物及勞務稅額？銷售價格是否可以用土地公告現值及房屋評定現值計算？可以扣除成本嗎？

答：（1）應納稅額＝銷售價格×稅率

（2）不動產之銷售價格，指賣方在銷售時所收取之全部代價（即買賣雙方實際成交之價格，不是土地公告現值及房屋評定現值），包括在價額外收取之一切費用，如屬營業人銷售應課徵營業稅，尚應加計營業稅在內。

(3) 特種貨物及勞務稅屬銷售稅性質，就像營業稅、貨物稅一樣，與賺賠無關，所以銷售價格不能扣除成本。

16. 舉例說明應納稅額之計算方式。

答:某公司出售一間持有1年半的辦公室，土地售價1,000萬元，房屋售價500萬元，因為出售房屋需課徵5%營業稅(即25萬元營業稅)，所以房地銷售價格為1,525萬元(1,000萬元+500萬元+25萬元)，乘以適用稅率10%，應納特種貨物及勞務稅之稅額為152.5萬元。

17. 假設本條例於100年7月1日施行，於99年10月1日購買完成移轉登記不動產，於100年8月1日賣出（訂定銷售契約）時，特種貨物及勞務稅要如何計算？

答：持有期間在1年以內:稅率15%；持有期間超過1年至2年以內：稅率10％。持有期間係從完成不動產登記之日起計算至銷售契約訂定之日止。99年10月1日購買完成移轉登記之不動產，於100年8月1日訂約賣出，持有期間在1年以內，須繳交15％特種貨物及勞務稅，稅額為銷售價格乘以15％。

18. 假設本條例於100年7月1日施行，於99年10月1日購買完成移轉登記不動產，於101年3月1日賣出（訂定銷售契約）時，特種貨物及勞務稅要如何計算？

答：持有期間在1年以內: 稅率15%；持有期間超過1年至2年以內：稅率10％。持有期間係從完成不動產之日起計算至銷售契約訂定之日止。99年10月1日購買完成移轉登記不動產，於101年3月1日訂約賣出，持有期間超過1年但在2年以內，須繳交10％特種貨物及勞務稅，稅額為銷售價格乘以10％。

**八、 稽徵程序**

1. 如果須繳納特種貨物及勞務稅，應如何辦理？

答:依據本條例草案第15條規定，應該在訂定銷售契約隔日起30日內計算應納稅額，填具繳款書向公庫繳納，並填具申報書，檢附繳納收據、契約書及其他有關文件，向戶籍所在地國稅局申報。

2. 應該向哪一個國稅局申報?

答:（1）中華民國國民:向戶籍所在地國稅局申報。

（2）營利事業、法人:向總機構或其他固定營業場所所在地國稅局申報。

（3）外國人或在中華民國境內無總機構或其他固定營業場所之外國法人:向不動產所在地國稅局申報。

3. 向國稅局申報時，應檢附什麼文件？

答：（1）申報書（2）繳納收據（3）契約書（4）其他有關文件。

4. 如果應該繳納特種貨物及勞務稅，需要拿到國稅局發給之繳清證明書，才能向地政機關辦理移轉登記嗎？

答:特種貨物及勞務稅採誠實申報制，由納稅義務人自行申報繳納，無須拿到國稅局核發之證明書，可直接向地政機關辦理移轉登記。

5. 賣掉住了10年房屋，依規定不須繳納特種貨物及勞務稅，需要拿到國稅局發給之免稅證明書，才能向地政機關辦理移轉登記嗎？

答：不必，依特種貨物及勞務稅條例之規定，係就持有兩年以內之房地課稅。為避免不需繳稅之大多數人受到影響，凡是不必課稅案件，都無須申報，也不必由國稅局發給免稅證明書。如果不確定是不是應該繳納特種貨物及勞務稅，可先向國稅局詢問。

**九、 罰則**

1. 若故意向國稅局申報銷售價格低於實際交易價格或時價，會有什麼後果？

答：納稅義務人申報之銷售價格如較時價偏低而無正當理由，國稅局將依時價或查得資料核定應納稅額，發單補徵並按所漏稅額處以3倍以下罰鍰。

2. 若銷售房地應該報繳特種貨物及勞務稅，卻沒有報繳就去辦理移轉登記，以後被國稅局查獲，會有什麼後果？

答:國稅局得依時價或查得資料核定銷售價格及應納稅額並補徵之。同時國稅局將視違章情節輕重，按所漏稅額處以3倍以下罰鍰。請勿以身試法，以免得不償失。

3. 若將不動產登記於他人名下後再銷售，以便符合不納入課稅範圍要件，以後被國稅局查獲，會有什麼後果？

答：若利用人頭規避稅負，國稅局會依查得資料核定補徵稅款，並按所漏稅額處以應納稅額3倍以下罰鍰。至於幫助他人逃漏稅捐，依稅捐稽徵法第43條規定，可處以罰金或追究刑責。請勿以身試法，以免得不償失。

