

## 參、不動產（房屋、土地）篇

### 一、課徵範圍

78. 哪些情況須繳納特種貨物及勞務稅？

答：本條例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)在中華民國境內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地，除屬本條例第 5 條規定之排除課稅項目外，皆應依法繳納特種貨物及勞務稅。

79. 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，屬本條例課稅範圍之不動產，均要課徵特種貨物及勞務稅。

80. 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。

81. 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

82. 「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。

83. 「銷售契約」是指公契？還是私契？

答：銷售契約是指買賣雙方合意一致簽訂之契約。

84. 自法院拍定取得之房地，日後出售時，該房地之持有期間從何日起算？

答：出售自法院拍定取得之不動產持有期間，自所有權人領得權利移轉證書之日起算。

85. 土地所有權人因政府施行區段徵收領回之抵價地，日後出售時，該土地之持有期間從何日起算？

答：因區段徵收領回之抵價地持有期間，自所有權人原取得被徵收土地之日起算。

86. 土地經重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，日後出售時，其「持有期間」從何日起算？

答：依平均地權條例第 62 條規定，市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為各該土地所有權人原有之土地，故持有期間自土地所有權人原取得參與重劃土地之日起算。

87. 本條例於 100 年 6 月 1 日施行；在 99 年 10 月 1 日(本條例施行前)購買之房屋，於 100 年 11 月 1 日(本條例施行後)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係超過 1 年且在 2 年以內，應依本條例按 10% 稅率課徵特種貨物及勞務稅。

88. 本條例於 100 年 6 月 1 日施行，在本條例生效前(例如 100 年 1 月 1 日)出售之房地，在本條例施行後會被追繳特種貨物及勞務稅嗎？

答：不會。因為銷售時本條例尚未施行，且本條例並無溯及既往適用之規定，在本條例生效前出售之房地，在本條例施行後不會被追課特種貨物及勞務稅。

### 三、課稅及排除項目

89. 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：除本條例第 5 條規定排除課稅之情形外，只要銷售持有期間在 2 年以內的不動產，均須申報繳納特種貨物及勞務稅，無論房屋使用情形(住家用、商用或作工廠使用)為何。

90. 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對銷售持有期間在 2 年以內的不動產課徵，贈與並非銷售，不用繳納特種貨物及勞務稅。

91. 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。除本條例第 5 條規定排除課稅之情形外，不動產

在持有期間 2 年內銷售，皆應課徵特種貨物及勞務稅。

92. 哪些情況下，銷售不動產不是特種貨物及勞務稅之課稅範圍？

答：銷售不動產非屬特種貨物及勞務稅課稅範圍情形如下：

- (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），並辦竣戶籍登記，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；或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售該新房地，而且出售後仍符合第(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) 所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。

(11)銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

93. 本條例第 5 條第 2 款所稱「非自願離職」及其他非自願性因素出售新房地是指何種情況？

答：本條例所稱「非自願離職」及「其他非自願性因素」出售新房地，應就個案事實情形加以判斷認定，民眾有這 2 種原因出售持有 2 年以內之房地情形時，應檢附相關證明文件及書面說明向戶籍所在地國稅局申請。

94. 本條例所稱「經核准不課徵土地增值稅者」是指哪些情況？

答：本條例第 5 條第 4 款所稱經核准不課徵土地增值稅者，指出售農舍及其坐落基地，符合農業發展條例第 37 條第 1 項、第 38 條之 1 或其他依法得申請不課徵土地增值稅規定，並經地方稅稽徵機關核准或認定者。

95. 符合本條例所稱「自住房地」之條件為何？

答：本條例第 5 條第 10 款所稱自住房地，指符合下列各款情形之房屋及其坐落基地：

- (1)指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。但以都市土地未超過 3 公畝或非都市土地未超過 7 公畝者為限。
- (2)自戶籍遷入日至房屋核准拆除日或建造執照核發日止之期間屆滿 1 年之房屋及其坐落基地。

### **【各項目之詳細範例】**

96. 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。

97. 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。

98. 所有權人因工作需要，除原自住房屋外，另於他處購置第 2 間自住房屋，惟因調職或非自願離職等原因必須出售第 2 間自住房屋，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，因工作需要而另於他處購置第 2 間自住房屋，如因調職或非自願離職等非自願性因素，致需出售第 2 間自住房屋，且原房屋仍符合同條第 1 款規定，即辦竣戶籍登記且無供營業使用或出租等要件，縱使於持有期間 2 年內銷售，也不必課徵特種貨物及勞務稅。

99. 銷售農業用地或農業用地及其地上之農舍，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：農業用地素地非屬本條例第 2 條第 1 項第 1 款所稱依法得核發建造執照之都市土地；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或認定不課徵土地增值稅，則依同條例第 5 條第 4 款規定不包括在特種貨物及勞務稅之課稅範圍。

100. 領有農地農用證明但選擇課徵土地增值稅者，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：(1) 排除課徵。

(2) 如符合農業發展條例第 37 條第 1 項或第 38 條之 1 規定者，雖未申請不課徵土地增值稅，惟如經稽徵機關查明認定符合上開規定，亦可排除課徵特種貨物及勞務稅。

101. 繼承房屋，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：繼承並非銷售，繼承不動產不課徵特種貨物及勞務稅。

102. 將繼承取得之房地在完成登記後 2 年內銷售，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。依本條例第 5 條第 6 款規定，銷售因繼承或受遺贈取得的不動產，非屬本條例規定的特種貨物，故不課徵特種貨物及勞務稅。

103. 原僅有 1 棟自用住宅之所有權人，如另有其他土地（地上無房屋），於出售持有期間在 2 年以內之原自用住宅時，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。所有權人本人、配偶及未成年直系親屬只有 1 間

房屋供自住使用，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，就算在取得後2年內賣出，也無須課徵特種貨物及勞務稅之規定，係參考土地稅法一生1屋之立法意旨。原僅有1棟自用住宅之所有權人，如另有其他土地（地上無房屋），於出售原自用住宅時，其他土地之地上並無房屋，所以在認定本人及其配偶、未成年直系親屬是否符合本條例第5條第1款及第2款規定之「僅有1間自住房地」時，應排除空地部分。

104. 妻接受夫贈與非屬自住之房屋與土地後，未滿2年出售，是否應課徵特種貨物及勞務稅？

答：是。所有權人銷售持有2年以內之房屋及其坐落基地，除符合本條例第5條規定排除課稅之情形外，皆應課徵特種貨物及勞務稅。

105. (刪除)。

106. 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。

107. 甲於99年7月與建商簽訂預售屋買賣契約後，甲於100年7月將該契約轉讓與乙，嗣建商於100年9月房屋興建完成後，直接將土地及房屋登記與乙。個人甲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，應依所得稅法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。

108. 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：否。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，依據本條例第 5 條規定，不用課徵特種貨物及勞務稅。

109. 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。

110. 營業人（建商）買土地自行興建房屋，於房屋新建完成後銷售，但銷售時建商購入該房屋之坐落基地尚未滿 2 年，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。營業人興建房屋完成後第 1 次移轉（包括該房屋及其坐落基地），依據本條例第 5 條第 7 款及同條例施行細則第 12 條規定，不課徵特種貨物及勞務稅。

111. 營業人（建商）與地主合建分屋，其銷售所各自分得之房屋及其坐落基地，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。營業人合建分屋或所有權人以其自住房地與營建人合建分屋，依據本條例第 5 條第 7 款及第 10 款規定，不課徵特種貨物及勞務稅。

112. 營業人（建商）與地主合作興建房屋，營業人銷售新建完成之房屋及地主併同銷售其持有未滿 2 年之坐落基地，營

業人及地主應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。營業人（建商）與地主合作興建房屋所銷售之房屋及併同該房屋銷售之坐落基地，依據本條例第 5 條第 7 款及同條例施行細則第 12 條規定，不課徵特種貨物及勞務稅。

113. 營業人（建商）與其他營業人合建分屋並約定附買回條件，該建商依約買回之房屋及其坐落基地於銷售時，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。營業人銷售與其他營業人合建分屋經約定附買回條件，營業人銷售依約買回之房屋及其坐落基地，依據本條例第 5 條第 7 款及同條例施行細則第 12 條規定，不課徵特種貨物及勞務稅。

114. 營業人原銷售之房屋及其坐落基地，若因故銷貨退回後再銷售，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。營業人銷售銷貨退回之房屋及其坐落基地，依據本條例第 5 條第 7 款及同條例施行細則第 12 條規定，不課徵特種貨物及勞務稅。

115. 所有權人與營業人合建分屋，依約應移轉與營業人之自住土地，若其持有該土地期間未滿 2 年，應否課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。所有權人以其自住房地與營業人合建分屋，依約移轉土地與營業人，依據本條例第 5 條第 10 款及同條例施行細則第 13 條規定，不課徵特種貨物及勞務稅。

116. 營業人（建商）為籌措資金，將土地信託予銀行，並以銀行為起造人興建房屋，房屋興建完成後登記於銀行名下，

銀行將未完銷之餘屋移轉予營業人，營業人銷售該等房屋及其坐落基地，是否應課徵特種貨物及勞務稅？

答：否。屬營業人興建房屋完成後第1次移轉者，不課徵特種貨物及勞務稅。

117. 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。

#### 四、納稅義務人

118. 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

119. 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

120. 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

121. 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。

122. 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。

123. 本條例於 100 年 6 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%。

124. 本條例於100年6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%。

125. 2筆土地於不同時點取得，之後2筆土地合併為1筆土地，並於合併後出售，如果部分持有期間1筆在2年內，另部分持有期間超過2年，是否應課徵特種貨物及勞務稅？如是，如何認定銷售價格？

答：是；應就持有期間在2年以內部分，按土地合併前應課稅土地占合併後總面積之比率，計算銷售價格。例如A地號面積100平方公尺（持有期間2年內），B地號面積300平方公尺（持有期間超過2年），合併成C地號面積400平方公尺出售，銷售金額為新臺幣1,000萬元，則應課稅部分（即A地號100平方公尺）之銷售金額為新臺幣250萬元（ $1,000 \text{ 萬元} \times 100 / (100 + 300)$ ）。

## 八、稽徵程序

126. 如果須繳納特種貨物及勞務稅，應如何辦理？

答：依據本條例第 16 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。

127. 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。

128. 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。

129. 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。

130. 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 2

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。

131. (刪除)。

## 九、罰則

132. 若故意向國稅局申報銷售價格低於實際交易價格，會有什麼後果？

答：納稅義務人申報之銷售價格如**低於實際交易價格**，國稅局將**依查得資料**核定應納稅額發單補徵，並按所漏稅額處以 3 倍以下罰鍰。

133. 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。

134. 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。