



提醒您！記得去國稅局申報繳納特種貨物及勞務稅
(俗稱「奢侈稅」) 喔！

- 一、 您銷售之不動產如屬課稅範圍，且非屬下列第二點免徵情形之一，請於訂定銷售契約之次日起 30 日內計算應納稅額，自行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銷售價格及應納稅額。

課稅範圍	稅基	稅率	納稅義務人	申報地點
持有期間在 2 年以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及非都市土地之工業區土地	銷售價格	持有期間 ^(註) 1 年內	銷售不動產之所有權人	<u>所有權人戶籍所在地國稅局</u>
		持有期間逾 1 年至 2 年以內		
		持有期間超過 2 年		

註：持有期間，指自特種貨物及勞務稅條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至該條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。

二、 免徵奢侈稅之情形（請參閱特種貨物及勞務稅條例第 5 條各款規定）

- (一)所有權人與其配偶及「未成年」直系親屬僅有 1 戶房屋（含坐落基地），於該處辦竣戶籍登記並有自住事實，且在持有期間無供營業使用或出租者。
- (二)原符合第 1 點規定，以先購後售方式換屋，致共持有 2 戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算 1 年內出售原房地者（買新賣舊）。或者原符合第 1 點規定，以先購後售方式換屋，致共持有 2 戶房地，因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，出售後仍符合第 1 點規定者（買新賣新）。
- (三)銷售與各級政府機關者。
- (四)經地方稅稽徵機關核准或認定不課徵土地增值稅者（請參照說明三）。
- (五)依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
- (六)銷售因繼承或受遺贈取得者。
- (七)營業人興建房屋完成後第 1 次移轉。
 - 1. 銷售自地自建、合建分屋或合建分售之房屋及其坐落基地。
 - 2. 營業人銷售與其他營業人合建分屋經約定附買回條件而依約買回之房屋及其

特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)法令補給站(一)

坐落基地。

3.營業人銷售銷貨退回之房屋及其坐落基地。

(八)依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。

(九)所有權人銷售以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋之房屋及其坐落基地。

(十)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。

(十一)確屬非短期投機經財政部核定者。

三、前述排除課徵項目(四)經地方稅稽徵機關核准或認定不課徵土地增值稅者，係指所有權人銷售符合農業發展條例第37條第1項及第38條之1得申請不課徵土地增值稅者；如其未申請不課徵土地增值稅，則應於國稅局查核時，出示「農業用地作農業使用證明書」或「符合農業發展條例第38條之1土地作農業使用證明書」，並經國稅局函詢該管地方稅稽徵機關認定符合不課徵土地增值稅要件者，始可排除課稅。故於申報土地增值稅時，若您尚未申請上開農業使用證明書，請儘速向農業主管機關申請。

四、銷售不動產應報繳而未報繳特種貨物及勞務稅，或利用各種不當安排(例如利用假贈與、假信託、假出租、人頭買賣、預告登記……等)規避課稅，國稅局得依時價或查得資料核定銷售價格及應納稅額，同時將視違章情節輕重，按所漏稅額處3倍以下罰鍰。提醒您切勿聽信不實建議，不當安排規避稅負，以免得不償失。

五、如欲瞭解更多有關特種貨物及勞務稅之資訊，請至財政部臺北國稅局網站(<http://www.ntbt.gov.tw>)「特種貨物及勞務稅專區」查詢，或撥打免費服務專線0800-000-321或逕向戶籍地國稅局洽詢。

臺北國稅局即日起推出「特種貨物及勞務稅預約健診服務」

有關特種貨物及勞務稅之稅務問題，可向臺北國稅局及所屬分局、稽徵所預約諮詢日期及諮詢地點，屆時請攜帶相關資料，本局將安排專人專辦，面對面討論個案情節，適切說明特種貨物及勞務稅相關法令規定。



廣告

104/02/16 修正



財政部臺北國稅局 關心您！



提醒您！

銷售持有期間在 2 年以內之不動產(包括受贈取得，例如夫妻間贈與)，請留意申報繳納特種貨物及勞務稅(俗稱「奢侈稅」；以下簡稱特銷稅)問題！

一、銷售持有 2 年以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及非都市土地之工業區土地，不論該等房地之登記取得原因為何(包括買賣、受贈【包括夫妻間贈與】、法院判決移轉……等)，除依法得免課徵特銷稅者外，應於訂定銷售契約之次日起 30 日內，依下列公式計算特銷稅應納稅額，自行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銷售價格及應納稅額。

◎稅額計算公式

不動產銷售價格 x 稅率 = 特銷稅應繳納稅額

稅率：

持有期間在 1 年以內者，稅率為 15%。

持有期間逾 1 年至 2 年以內者，稅率為 10%

持有期間：

指自完成移轉登記之日起計算至訂定銷售契約之日止之期間。

二、免課徵特銷稅之情形(可參閱特銷稅條例第 5 條第 1 項規定)

(一)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)，於該處辦竣戶籍登記並有自住事實，且在持有期間無供營業使用或出租者。

(二)原符合(一)規定，以先購後售方式換屋，致共持有 2 戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算 1 年內出售原房地者(買新賣舊)；原符合(一)規定，以先購後售方式換屋，致共持有 2 戶房地，因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，出售後仍符合 1 屋者(買新賣新)。

(三)銷售與各級政府機關者。

(四)經地方稅稽徵機關核准或認定不課徵土地增值稅者(例如農地或與農業經營不可分離之農舍)。

- (五)依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
- (六)銷售因繼承或受遺贈取得者。
- (七)營業人興建房屋完成後第 1 次移轉。
- 1.銷售自地自建、合建分屋或合建分售之房屋及其坐落基地。
 - 2.營業人銷售附買回或銷貨退回之房屋及其坐落基地。
- (八)依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
- (九)依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
- (十)所有權人銷售以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋之房屋及其坐落基地。
- (十一)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。
- (十二)確屬非短期投機經財政部核定者。

三、銷售不動產應報繳而未報繳特銷稅，或利用各種不當安排(例如利用假贈與、假信託、假出租、人頭買賣、預告登記……等)規避課稅，國稅局得依時價或查得資料核定銷售價格及應納稅額，同時將視違章情節輕重，按所漏稅額處 3 倍以下罰鍰。提醒您切勿聽信不實建議，不當安排規避稅賦，以免得不償失。

如欲瞭解更多有關特銷稅之資訊，請上
財政部賦稅署網站 (<http://www.dot.gov.tw/dot/index.jsp>)
「特種貨物及勞務稅條例專區」查詢，
或向戶籍所在地國稅局洽詢。
免費服務電話：0800-000-321

財政部台北國稅局關心您！

<http://www.ntbt.gov.tw>



廣告 104-03