

# 特種貨物及勞務稅(俗稱奢侈稅)

## 銷售不動產之自我檢核表

一、銷售(交換)持有期間在2年以內(含2年)之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地(除符合特種貨物及勞務稅條例第5條規定排除課稅之項目外)，以下是常見應申報課稅情形，請自我檢核。

- ☐單獨銷售停車位。
- ☐銷售都市土地。
- ☐銷售配偶贈與之房地。
- ☐銷售受贈取得之房地。
- ☐銷售時所有權人與其配偶及未成年直系親屬名下合計不只1戶房地。
- ☐銷售僅有1戶自住房地，但未辦竣戶籍登記。
- ☐銷售僅有1戶自住房地，但曾供營業使用或出租。
- ☐因換屋需求購買新房地，因侍奉父母或資金困難銷售新房地(買新賣新)。
- ☐贈與附有負擔之不動產(例如貸款相對移轉予受贈人)。
- ☐其他：不符合特種貨物及勞務稅條例第5條規定者(詳如背頁)

▲如勾選以上任一項，為維護自身權益，請於訂定銷售契約之次日起30日內向戶籍所在地或營業人、機關團體所在地國稅局所屬分局、稽徵所申報，避免受罰。

## 二、名詞說明

(一)持有期間：

取得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)稅率：

持有期間在1年以內：15%。

持有期間超過1年至2年以內(含2年)：10%。

以上僅供自我檢核參考用，如有疑問請逕向所轄國稅局分局、稽徵所洽詢。  
歡迎利用本分局/稽徵所免費服務電話 0800-000-321 洽詢，將竭誠提供詳細之諮詢服務，或至本局網站(網址為 <http://www.ntbna.gov.tw>)查詢相關法令。

「多一分關心，少一分傷心」  
財政部北區國稅局關心您的權益

## 特種貨物及勞務稅條例

### 第2條第1項第1款（特種貨物之項目）

本條例規定之特種貨物，項目如下：一、房屋、土地：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。但符合第5條規定者，不包括之。

### 第3條第3項（持有期間之計算方式）

前條第1項第1款所稱持有期間，指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。

### 第5條（合理、常態及非自願性移轉房地排除課稅之情形）

有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：

- 一、所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有1戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
- 二、符合前款規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，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，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前款規定者。
- 三、銷售與各級政府或各級政府銷售者。
- 四、經核准不課徵土地增值稅者。
- 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一次移轉者。
- 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者。
- 十、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。
- 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者。

### 第16條（繳納稅額並履行申報義務）

納稅義務人銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物，應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，向主管稽徵機關申報銷售價格及應納稅額。

### 第22條（短報漏報或未依規定申報之漏稅罰）

納稅義務人短報、漏報或未依規定申報銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物或特種勞務，除補徵稅款外，按所漏稅額處3倍以下罰鍰。

利用他人名義銷售第2條第1項第1款規定之特種貨物，除補徵稅款外，按所漏稅額處3倍以下罰鍰。

## 特種貨物及勞務稅條例施行細則

### 第25條（互易特種貨物或特種勞務銷售價格之認定）

納稅義務人以特種貨物或特種勞務與他人交換貨物、勞務、特種貨物或特種勞務者，其銷售價格應以換出或換入之時價，從高認定。