

政府有鑑於現行房屋及土地短期交易之移轉稅負偏低甚或無稅負，為促進租稅公平，健全房屋市場及營造優質租稅環境，故參考美國、新加坡、南韓及香港之立法例，自100年6月1日，對不動產短期交易、高額消費貨物及勞務，課徵特種貨物及勞務稅，也就是俗稱的「奢侈稅」。

◇ 課徵範圍

Q：哪些情況須繳納奢侈稅？

A：奢侈稅是針對短期買賣非供自住的不動產。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，除第5條規定之排除課稅項目外，皆應依法繳納。

Q：是否只對個人課徵？公司出售名下不動產，是否也要課徵？

A：無論個人或公司出售持有期間在2年以內，屬課稅範圍之不動產，均要課徵奢侈稅。

Q：在美國有1棟房子，買不到2年，如果現在賣掉，是否應繳納奢侈稅？

A：否。銷售非坐落在中華民國境內之不動產，不是奢侈稅之課稅範圍。

Q：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，是否應繳納奢侈稅？

A：是。只要銷售坐落在中華民國境內，且持有期間在2年以內，不論簽約地點在何處，皆應課徵奢侈稅。

◇ 名詞定義

Q：「持有期間」，要怎麼計算？

A：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。

Q：「銷售契約」是指公契？還是私契？

A：銷售契約是指買賣雙方合意一致簽訂之契約。

Q：奢侈稅於100年6月1日施行；在99年10月1日（奢侈稅施行前）購買之房屋，於100年11月1日（奢侈稅施行後）賣出，會被課到嗎？

A：會。奢侈稅是一種銷售稅，課稅時點為銷售時，所以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，應課徵奢侈稅。

◇ 課稅及排除項目

Q：哪些情況下，不是奢侈稅之課稅範圍？

A：（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），並辦竣戶籍登記，且在持有期間無供營業使用或出租。

（二）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。

（三）銷售與各級政府或各級政府銷售。

（四）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。

（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。

（六）銷售因繼承或受遺贈取得。

（七）營業人興建房屋完成後第1次移轉。

（八）依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣。

（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。

（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。

Q：上述第(十)「自住房地」之條件？

A：（一）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。

（二）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。

Q：什麼是「非自願離職」及其他「非自願性因素」出售新房地？

A：應就個案事實情形加以判斷認定，若有這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。

◇ 納稅義務人、稅率、稅基與稅額

Q：買方還是賣方負責申報繳納？

A：奢侈稅的義務人為原所有權人，亦即由賣方負責申報繳納。

Q：稅率為何？

A：持有期間在1年以內為15%。持有期間超過1年至2年以內為10%。

Q：可以扣除成本嗎？

A：奢侈稅屬銷售稅性質，就像營業稅、貨物稅一樣，與賺賠無關，所以不能扣除成本。

◇ 罰則

Q：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？

A：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。

Q：若沒有報繳奢侈稅被國稅局查獲，會有什麼後果？

A：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。

Q：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，被國稅局查獲後會有什麼後果？

A：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。

(以上資料源自於財政部網站)