

正本

郵寄類別：平信

檔 號：

保存年限：

桃園市政府地方稅務局 函

6/5

地址：330211桃園市桃園區成功路2段179號

承辦人：許俐雯

電話：03-3326181#2753

傳真：03-3359892

電子信箱：10048325@mail.tycg.gov.tw

320066

桃園市中壢區裕民街24號5樓之5

受文者：社團法人桃園市地政士公會

發文日期：中華民國115年6月10日

發文字號：桃稅增字第1153250623號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送115年6月4日本局與貴公會業務交流座談會會議紀錄1份，
請查照。

正本：社團法人桃園市地政士公會

副本：

局長 姚世昌

裝

訂

線

115年 桃園市政府地方稅務局
社團法人桃園市地政士公會

業務交流座談會會議紀錄

時間：115年6月4日上午10時30分

地點：本局2樓第一會議室

主席：姚局長世昌

紀錄：許俐雯

出席：詳如簽到表

壹、主席致詞：

林理事長、2位副理事長、常務理事、各位理事、監事、蘇總幹事，以及本局許副局長、唐主秘、各科室主管及同仁大家好。首先非常熱烈歡迎本市最大、擁有近千位會員的社團法人桃園市地政士公會，在林理事長的帶領下蒞臨本局交流。地政士一直是本局最好的夥伴與協力者，非常感謝貴會長期以來協助本局推廣稅目及各項便民措施。今日座談會安排了房屋稅、土地增值稅、契稅等相關業務單位進行業務宣導並為各位詳細介紹「稅籍異動即時通」一站式服務如何運作與搭配。財政部自100年開始推動地方稅網路申報作業，及109年起更持續推動不動產移轉一站式服務，成功打通了稅務與地政的任督二脈，讓民眾與地政士辦理業務時免於來回奔波，這項便民服務的成效相信大家都有目共睹。本局的溝通管道隨時都是暢通的，希望藉由大家的集思廣益，讓未來的服務更加精進便民。

貳、理事長致詞：

姚局長、許副局長、唐主秘及各科室主管、各位地政士公會的會員夥伴大家好。首先非常感謝姚局長與稅務局團隊給予本會如此高規格的接待。因前任理事長與局長互動良好、私交甚篤，使我們今日非常有榮幸前來拜訪，也很期盼未來每年都能常態性地來此進行會務交流，藉由這個機會向地方稅務局反映本會會員們在執業上遇到的困擾或是實務上的益處，大家共同分享與探討。最後，祝福稅務局稅收不斷增加，也祝我們會務昌隆，並祝福與會全體長官及夥伴身體健康、一切順利。

參、業務宣導：詳如附件

肆、專題報告：「稅籍異動即時通」便民服務(詳如附件)。

伍、業務(提案)交流：

一、地政士公會建議：實務上民眾多由地政士協助辦理不動產移轉，建請研議建立稅籍異動即時「地政士輔助申辦」機制，由納稅義務人授權地政士協助線上設定本通知。

本局說明：財政部主導推動的稅籍異動即時通係為防範不法詐騙，依現行規定僅限本人提出申請，除申請人為未成年或受監護宣告等事由，得由法定代理人代為申請外，目前尚未開放民眾授權他人(含地政士)代為申請。本局將詢問其他縣市意見，研議系統或制度上放寬授權代理的可行性。

二、地政士公會建議：依土地法第34-1條規定處分未辦保存登記建物，現行實務執行無法向稅務局申請取得未會同出售共有人稅籍證明等資料。建請研議是類案件得檢附買賣契約書(私契)，以利害關係人之身分申請未會同出售共有人之稅籍證明。

本局說明：依稅捐稽徵法第33條嚴格的保密規定及罰則，稅捐機關無法逕行提供稅籍資料給利害關係人，目前僅能透過由法院或戶政等公務機關因業務需要函請本局配合提供。鑑於此為全國性法律限制，非本局能決定事項，建議貴公會可透過地政士全聯會向內政部或立法機關反映，本局亦會於適當時機向上級反映。

陸、散會：下午12時10分

115 年 桃園市政府地方稅務局 業務交流座談會簽到表
 社團法人桃園市地政士公會

時間：115 年 6 月 4 日（星期四）上午 10 時 30 分

地點：桃園市政府地方稅務局 2 樓 第一會議室

單位	職稱	姓名
社團法人桃園市地政士公會	理事長	林英茹
	副理事長	李中屏
	副理事長	吳英豪
	常務理事	吳聲緯
	常務理事	林一
	理事	朱日盛
	理事	周逸翎
	理事	張譯云
	理事	陳彥霖
	監事	吳俊廷
	監事	孟佳瑩
	監事	曹靜雯
	總幹事	蘇詠倫
	會員	廖昱茹
會員	康依玲	

115 年 桃園市政府地方稅務局 業務交流座談會簽到表
 社團法人桃園市地政士公會

時間：115 年 6 月 4 日（星期四）上午 10 時 30 分

地點：桃園市政府地方稅務局 2 樓 第一會議室

單位	職稱	姓名
副局長室	副局長	許瑜玲
主任秘書室	主任秘書	唐美蓮
地價稅科	科長	吳依欣
房屋稅科	科長	劉憶郡
	股長	涂冠群
消費稅科	股長	黃瑋如
服務稅科	科長	劉家諭
	股長	劉冠榕
	稅務員	洪嘉聰
增值契稅科	科長	郭麗芳
	股長	李孟璠
	股長	林惠蘭
	稅務員	蔣任科
	稅務員	許俐雯
	稅務員	朱百琪
秘書室	約僱助理	竇義甯

稅籍異動即時通

守護您的不動產產權 | 政策目的與申辦指南

桃園市政府地方稅務局服務科服務股股長 劉冠榕

日期：115年6月4日(四)

1

制度簡介與政策目的

全面防堵不動產詐騙，強化預警機制

2

財產防詐的第一道防線

114年7月正式上線

面對日益翻新的不動產詐騙手法，財政部於 114 年 7 月 1 日推出「稅籍異動即時通」免費服務。

當您名下不動產發生「契稅」或「土地增值稅」申報時，系統將在收件當下主動發送通知。將預警時點大幅提前，讓您在過戶登記前就能獲得警示，有效防堵冒名過戶與詐騙行為。



3

適用範圍與通知機制



涵蓋範圍廣泛

不僅適用於已登記之土地及建物，更擴及「未辦保存登記之建物」。一次申請，即可終身監控名下全國各縣市（連江縣除外）之房產。



即時觸發時機

當系統偵測到與您名下不動產相關的「土地增值稅」或「契稅」申報案件，於稅捐稽徵機關「收件」當下，系統即刻啟動預警通報。



多元通知管道

依據申請人選擇，系統可透過手機簡訊、電子郵件，或綁定財政部官方 LINE 帳號進行推播，確保重要異動資訊絕不漏接。

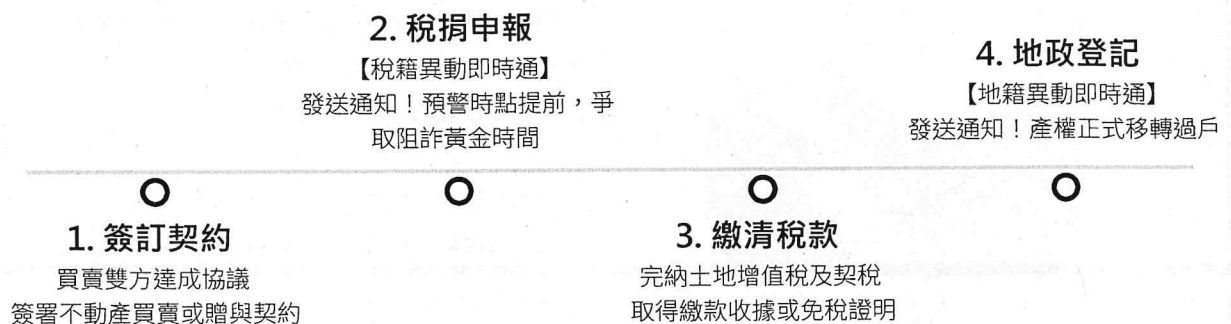
4

稅籍與地籍異動即時通比較

比較項目	稅籍異動即時通 (財政部)	地籍異動即時通 (內政部)
預警時點	申報土地增值稅、契稅時 (較早，於過戶前)	辦理所有權移轉登記時 (較晚，進入地政程序)
未保存登記建物	✓ 適用 (因仍須申報契稅)	✗ 不適用 (無建物權狀)
抵押權設定/查封	✗ 不適用 (無需申報稅捐)	✓ 適用
防護定位	防詐前哨站 (第一道防線)	產權最後守門員 (第二道防線)

5

不動產移轉預警時點



6

多元申辦管道與作業流程

線上、臨櫃皆可辦，輕鬆開啟防護網

7

線上申辦與行動自然人憑證



24小時線上快速申辦

請至「地方稅網路申報作業網站」點選稅籍異動即時通申請。系統支援多種數位身分驗證方式，免出門、免排隊即可完成。

推薦使用「行動自然人憑證」：若使用手機操作，可直接透過行動自然人憑證APP進行生物辨識驗證，或使用已註冊密碼的「健保卡」、實體「自然人憑證」，安全又便捷。



8

線上申辦詳細步驟



01



搜尋「地方稅網路申報作業」

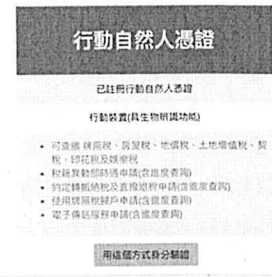
02



常用服務中點選「稅籍異動即時通」

03

線上查繳稅、電子傳送服務、使用牌照稅歸戶、稅籍異動即時通服務及約定轉帳納稅及直撥退稅申請

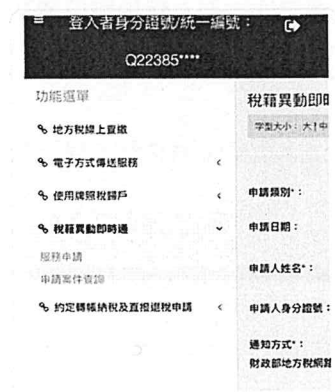


選擇驗證方式 (推薦行動自然人憑證)

線上申辦詳細步驟

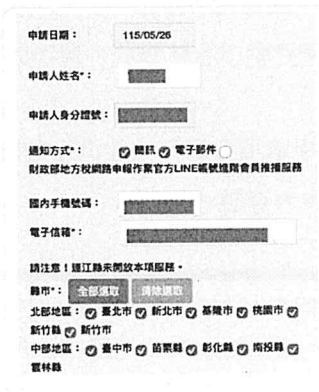


04



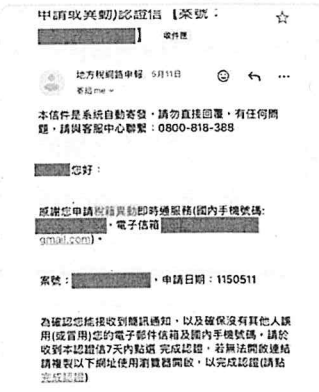
左上選單選擇「稅籍異動即時通/服務申請」

05



填寫資料 勾選通知方式並送出

06



至信箱點選驗證信 驗證成功後正式啟用

LINE 推播綁定流程

即時掌握，訊息不漏接

除了簡訊與 Email，您可選擇綁定 LINE 接收推播通知：

1. 加入「財政部地方稅網路申報作業」LINE 官方帳號為好友。
2. 點擊選單進入「會員中心」。
3. 申請一般會員，並依照指示升級綁定為「進階會員」。
4. 選擇訂閱欲接收通知的縣市。

完成驗證後，只要有稅籍異動，LINE 將同步即時推播，讓您隨時隨地掌握財產動態。



11

臨櫃申辦與應備文件



親自辦理 (自然人) 申請人攜帶「國民身分證正本」，前往全國各縣市任一地方稅捐稽徵機關，填寫服務申請書即可辦理。提供跨縣市收件服務，單次即可勾選全國。



公司行號與法人機關 需檢附變更事項登記表、公司設立核准函、法人登記證明文件，以及負責人或代表人之身分證明文件正本供查驗。



法定代理人代為申請 若申請人為未成年人或受監護宣告者，需由法定代理人（父母或監護人）代為申請。除前述身分證明外，應另檢附戶口名簿或法院裁定等法定代理證明文件。

12

稅籍異動即時通申請書填寫重點與範例

1. 三處簽章不要漏：姓名、簽章、同意條款。
2. 電子郵件為必填欄位。
3. 務必勾選「所填手機號碼、電子郵件信箱或 LINE 帳號確屬本人所有」欄位。
4. 申請縣市推薦勾選「全國各縣市」。

「稅籍異動即時通」服務申請/變更/終止申請書			
申請日期	114 年 7 月 1 日		
申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> 新申請或資料變更 <input type="checkbox"/> 終止服務		
申請人資料	姓名 或名稱	王小明	身分證號/ 統一編號
	法定代理人		身分證號/ 統一編號
通知方式 (請勾選,可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 簡訊, 國內手機號碼: 0910-000-000 <input checked="" type="checkbox"/> 電子郵件, 電子郵件信箱: abc@gmail.com (必填) <small>註: 本服務會寄發電子簡訊或信件, 請務必填寫電子郵件信箱, 並即時完成驗證。</small> <input type="checkbox"/> 財政部地方稅網路申辦作業 LINE 推播(須申請財政部地方稅網路申辦作業官方 LINE 帳號進階會員) 所填手機號碼、電子郵件信箱或 LINE 帳號確屬申請人本人所有 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否, 理由:		
申請縣市 (請勾選)	<input checked="" type="checkbox"/> 全國各縣市 北部地區 <input type="checkbox"/> 台北市 <input type="checkbox"/> 新北市 <input type="checkbox"/> 基隆市 <input type="checkbox"/> 桃園市 <input type="checkbox"/> 新竹縣 <input type="checkbox"/> 新竹市 中部地區 <input type="checkbox"/> 臺中市 <input type="checkbox"/> 苗栗縣 <input type="checkbox"/> 彰化縣 <input type="checkbox"/> 南投縣 <input type="checkbox"/> 雲林縣 南部地區 <input type="checkbox"/> 臺南市 <input type="checkbox"/> 嘉義市 <input type="checkbox"/> 嘉義縣 <input type="checkbox"/> 高雄市 <input type="checkbox"/> 屏東縣 東部地區 <input type="checkbox"/> 花蓮縣 <input type="checkbox"/> 花蓮縣 <input type="checkbox"/> 臺東縣 離島地區 <input type="checkbox"/> 澎湖縣 <input type="checkbox"/> 金門縣 <small>註: 連江縣未開辦本服務, 另嘉義縣未提供簡訊通知服務。</small>		
本服務同意條款	<input checked="" type="checkbox"/> 申請人已審閱明白並同意遵守本服務各項規定(詳見下方服務說明及免責聲明), 請簽章: 王小明 <input checked="" type="checkbox"/>		

13

驗證程序與申請完成通知

7
天內完成驗證

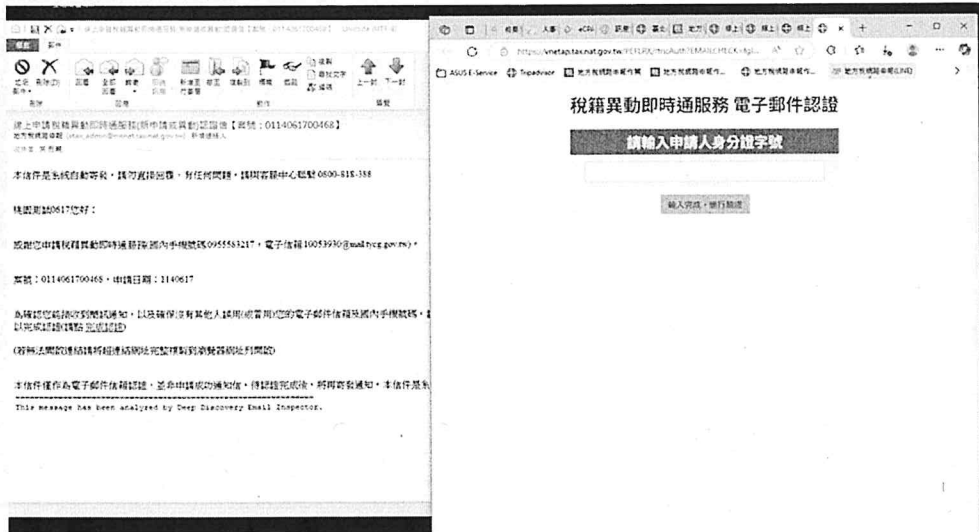
啟動服務的關鍵步驟！

無論您是採取線上申辦還是臨櫃申請，送出申請後，系統皆會發送一封「電子郵件驗證信」至您留存的信箱。

請務必於收到信件의 7 日內 點擊信中連結完成驗證。若逾期未驗證或驗證失敗，將視同未完成申請。驗證成功後，您將收到「申請完成通知信」，代表不動產防護網正式啟動！

14

申請驗證畫面



申請完成通知畫面

線上申請稅籍異動即時通服務(申請完成通知信)【案號：0115051144281】

收件匣 x

地方稅網路申報 <etax_admin@msnet.tax.nat.gov.tw>

5月11日週一 下午7:05

寄給我 v

本信件是系統自動寄發，請勿直接回覆，有任何問題，請與客服中心聯繫 0800-818-388

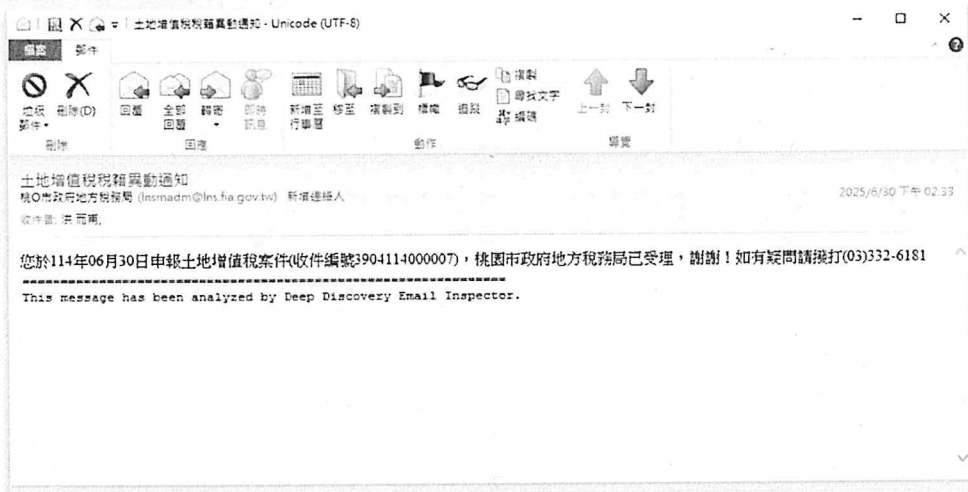
您好：

您所申辦稅籍異動即時通服務，自115年05月11日起生效。

若日後通知方式、資料內容有變更，應再至地方稅網路申報系統或臨櫃提出異動申請，以利本服務之通知。

本信件是系統自動寄發，請勿直接回覆，如有任何問題，請與客服中心聯繫：0800-818-388

異動通知畫面



稅籍異動即時通LINE通知綁定指南

產權防護新利器：稅籍異動第一時間通知，防範詐騙冒用。

1 申辦前準備：升級LINE進階會員

為維護資訊安全，啟用LINE通知服務需先成為「財政部地方稅網路申報作業」之進階會員

1 行動自然人憑證+生物辨識(手機即可使用)

2 實體自然人憑證+密碼(需讀卡機)

3 已註冊健保卡+密碼(需讀卡機)

LINE綁定三步驟

1 掃描QR Code加入好友

2 憑證驗證升級進階會員

3 線上或臨櫃申辦稅籍異動即時通時勾選LINE推播服務

線上申辦

臨櫃申辦

⚠️ 小提醒：要打開LINE通知喔，不然會收不到推播！

18 桃園市政府地方稅務局 廣告

一站式服務：跨機關代收轉送

桃園市政府地方稅務局 × 桃園市政府地政局 聯手合作

實施前 vs 實施後

實施前

申辦方式：需分別前往地政事務所與地方稅務局辦理

時間成本：耗時較長（含雙邊交通與兩次排隊時間）

實施後

申辦方式：單一窗口跨機關收件

時間成本：大幅縮短（單次臨櫃辦理即可）

申辦地點：全市 8 個地政事務所
稅務局總局及 4 個分局

轉送時間固定為每週二、週四 13 時，如有急迫需求，建議逕洽權責機關。

💡 雙重申請，保障更周全！

地籍異動即時通申請書填寫重點與範例

1. 三處簽章不要漏：姓名、簽章、同意條款。
2. 必須有房產才能申請。
3. 不動產所在地如為外縣市案件務必寫明哪個市(縣)、哪個區(鄉鎮市)。
4. 可填2組手機號碼及電子郵件。

「地籍異動即時通」服務申請書			
受理機關	桃園市、縣		地政事務所/地政局
申請日期	115年○月○日	收文編號	
申請類別	<input checked="" type="checkbox"/> 新申請 <input type="checkbox"/> 資料變更 <input type="checkbox"/> 終止服務		
申請人資料	姓名或名稱	陳○○	統一編號 A000000000 陳○○ (第6/頁)
	法定代理人/核授權人		統一編號 (第6/頁)
不動產所在之登記機關或鄉鎮市區(可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 中壢區 <input type="checkbox"/> 平鎮區 <input type="checkbox"/> 龍潭區 <input type="checkbox"/> 楊梅區 <input type="checkbox"/> 新屋區 <input type="checkbox"/> 觀音區 <input type="checkbox"/> 桃園區 <input type="checkbox"/> 龜山區 <input type="checkbox"/> 八德區 <input type="checkbox"/> 大溪區 <input type="checkbox"/> 復興區 <input type="checkbox"/> 大園區 <input type="checkbox"/> 蘆竹區 <input type="checkbox"/> 其他：_____		
通知方式(可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 簡訊・國內手機號碼1：0900000000、手機號碼2：09XXXXXXX <input checked="" type="checkbox"/> 電子郵件・電子郵件信箱1：123@gmail.com、 電子郵件信箱2：456@gmail.com		
本服務同意條款	<input checked="" type="checkbox"/> 申請人已審閱明白並同意遵守本服務各項規定(詳見下方服務說明及免責聲明)。請簽章：陳○○		

21

雙重防護，產權無憂

強烈建議同時申辦「稅籍」與「地籍」異動即時通
建立最完善的財產安全網。

如有稅籍異動即時通疑問，請洽全國各地方稅捐稽徵機關
或撥打免付費服務電話 0800-000-321 按1(中文)再按2(地方稅)

如有地籍異動即時通疑問，請洽各地政事務所

桃園地政事務所：(03)3695588、中壢地政事務所：(03)4917647
 大溪地政事務所：(03)3874211、楊梅地政事務所：(03)4783115
 蘆竹地政事務所：(03)3525337、八德地政事務所：(03)3667478
 平鎮地政事務所：(03)4570461、龜山地政事務所：(03)3596480

22

謝謝聆聽，敬請指教

財政部地方稅網路申報 line進階會員帳號註冊 及 行動自然人憑證註冊步驟

注意：須先下載行動自然人憑證APP及申請實體自然人憑證

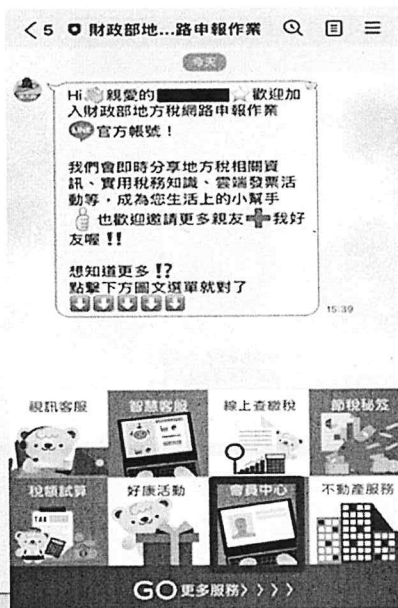
• STEP1:加入「財政部地方稅網路申報作業」之官方帳號

• ID: 「@local_tax」

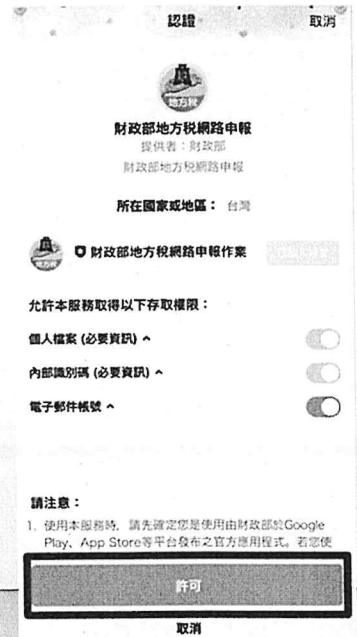


財政部地方稅網路申報作業
好友人數 162,986 追蹤者 38,334

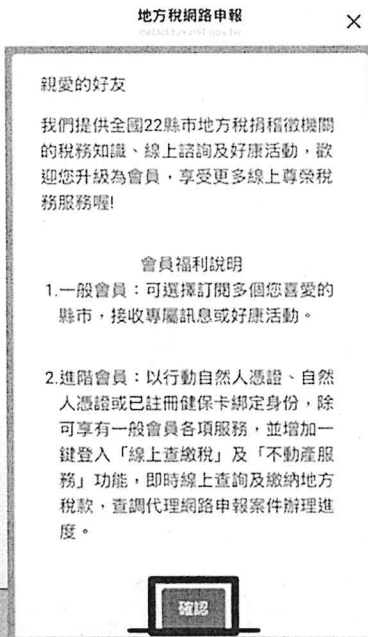
• STEP2



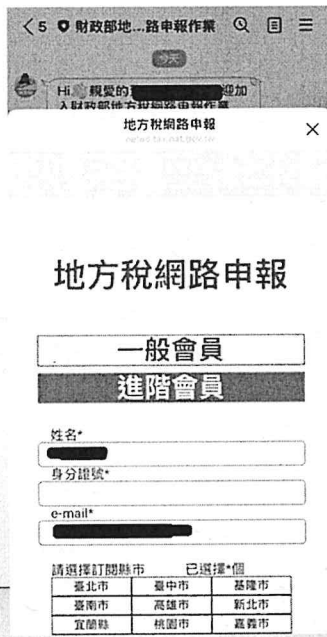
• STEP3



• STEP4



• STEP5:輸入相關資料



• STEP6:選擇「桃園市」

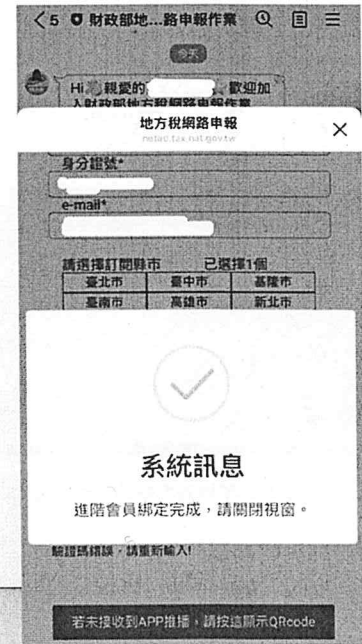


• STEP7行動自然人憑證驗證：下載行動自然人憑證及註冊相關步驟詳另一PPT。

• STEP8:驗證/簽章成功



• STEP9:進階會員綁定完成



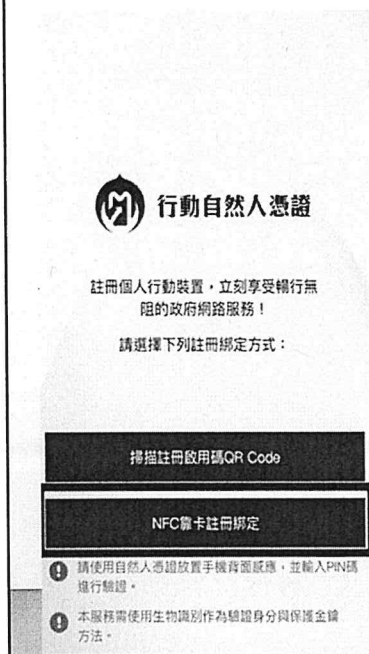
行動自然人憑證註冊步驟

- 注意：
- 1.須把APP通知打開,LINE才會跳轉驗證
- 2.行動自然人憑證須更新至最新版本

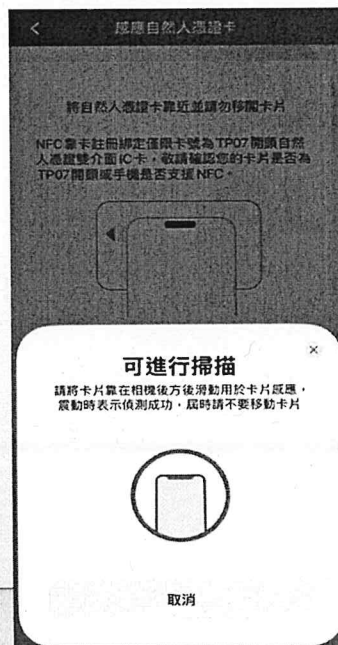


行動自然人憑證

STEP1:下載行動自然人憑證APP



STEP2:靠卡及輸入PIN碼



TIPS:將自然人憑證如下圖放置手機後







桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT

房屋稅2.0新制

- 空(閒)置房屋重稅
- 自住房屋減稅
- 出租房屋輕稅
- 按年課徵

桃園市政府地方稅務局
房屋稅科



桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT

空(閒)置房屋重稅

按納稅義務人「全國總持有戶數」，「全數累進」課徵

例如：小財有空置住家房屋分別位於桃園市(A屋)及宜蘭縣(B屋)。則小財全國歸戶總持有戶數為2戶，A屋適用桃園市2戶以內3.2%、B屋適用宜蘭縣2至4戶3.2%。

項目	稅率基準(法定稅率2%-4.8%)
直轄市	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2戶以內3.2% ➤ 3-4戶3.8% ➤ 5-6戶4.2% ➤ 7戶以上4.8%
非直轄市	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1戶2.6% ➤ 2-4戶3.2% ➤ 5-6戶3.8% ➤ 7戶以上4.8%



桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT

自住房屋減稅

自住3要件

- 房屋無出租或供營業使用
- 本人、配偶或直系親屬實際居住並於該屋辦竣戶籍登記
- 本人、配偶及未成年子女合計3戶(含)以內

持有戶數	稅率
全國持有3戶以內	1.2%
全國僅持有1戶 房屋現值在一定金額以下(由各地方政府參考財政部基準訂定) 桃園市115年期房屋現值在一定金額為181萬8,000元以下	1% ↓



- 繼承取得-自住申請
- 移轉取得-自住申請



桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT

出租房屋輕稅

出租類型	稅率	申請方式	戶數限制
公益出租人	1.2%	依主管機關通報資料主動核定	無限制
社會住宅包租代管			無限制
委託民間包租代管 (租期一年以上且申報租賃所得達一般租金標準)	1.5%	請檢附租賃契約書資料向本局申報，並於租賃契約期間所屬所得稅課稅年度向國稅局申報租賃所得	無限制
出租申報租賃所得且達一般租金標準	1.5% ~ 2.4%		依全國歸戶適用差別稅率

■ 申報租賃所得達一般租金標準：可至財政部主管法規查詢系統（網址：<https://law-out.mof.gov.tw/>）法規檢索輸入「房屋及土地之當地一般租金標準」查得各年度租金標準資料。

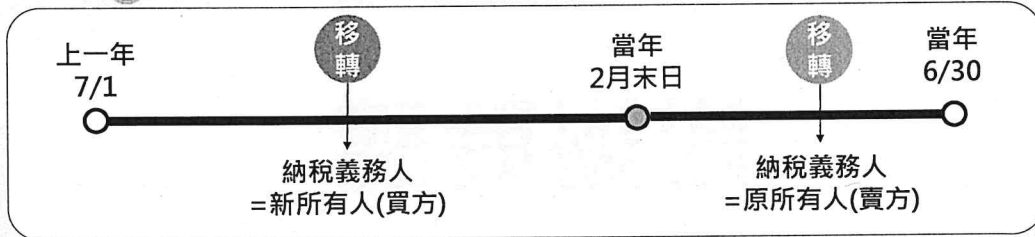


桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT

按年課徵



納稅義務基準日：每年2月末日



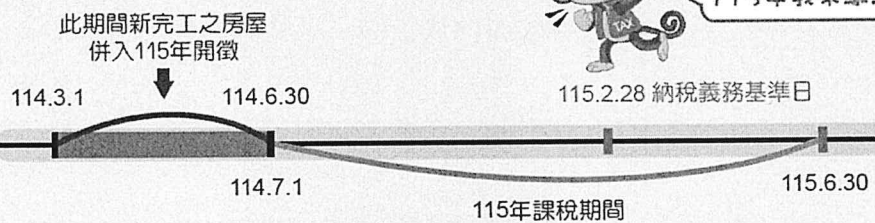
變更房屋使用情形：開徵40日(即3/22)以前向房屋所在地稽徵機關申報

- 稅額減少：當期適用(逾期申報自次期適用)
- 稅額增加：次期適用



桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT

115年房屋稅誰來繳?



■ 房屋稅以每年「2月末日」為納稅義務人基準日，於每年5月1日起至5月31日止一次徵收。

請檢視繳款書正面收據聯「課稅月數」欄位，如顯示「新房屋首次開徵」字樣，即代表課稅月數為13至16個月。

課稅月數
新房屋首次開徵 *12

常見問題：新成屋與建商分算及稅率



桃園市政府
TAOYUAN CITY GOVERNMENT

謝謝聆聽

115年社團法人桃園市地政士公會 業務交流座談會

地價稅法令宣導

報告人：地價稅科 吳依欣



申請自用住宅 用地-申報移 轉案件

- 代理民眾申報契稅或土地增值稅時，請利用勾選土地增值稅申報書第14欄及填寫契稅申報書附聯，申請地價稅自用住宅用地稅率，保障權益；並提醒須由新所有權人本人或其配偶、直系親屬其中1人於當年9/22前遷入戶籍，方可適用!





申請自用住宅 用地-非申報 案件(繼承、 信託移轉..... 等)

- 原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如因繼承、塗銷信託或信託(有條件適用)而移轉，是否需要重新申請？
- 應於地價稅開徵 40 日 (即9/22) 前遷入戶籍並提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。
- 信託案件適用範圍：
- (一)自益信託：
- 1.委託人與受益人為同一人。
- 2.房地於信託關係存續期間，該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者。
- 3.該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第9條及第17條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。



申請自用住宅 用地-非申報 案件(繼承、 信託移轉..... 等)

- (二)遺囑信託：
- 1.房地於生效時及信託關係存續中，受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女。
- 2.該房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背該信託目的。
- 3.信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人為受益人者，該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如該土地該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如該土地其他要件符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(財政部110年1月4日台財稅字第10900652180號令)



申請自用住宅用地-非申報案件(繼承、信託移轉.....等)

●(三)他益信託：

房地於信託關係存續中符合下列條件者，受益人視同房地所有權人，該信託土地准按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

- 1. 受益人為委託人之配偶或已成年子女，且依身心障礙者權益保障法領有身心障礙證明或為精神衛生法第3條第1項第4款規定之病人；或受益人為委託人之未成年子女。
- 2. 信託契約明定信託財產供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用，不得處分、出售或移轉於第三人。
- 3. 受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利。
- 4. 受益人本人、配偶或直系親屬實際居住使用該信託房地並辦竣戶籍登記。
- 5. 信託土地並應符合土地稅法第 9 條規定無出租或供營業使用，及土地稅法第17條規定都市土地面積未超過3公畝、非都市土地面積未超過7公畝及受益人本人、配偶及其未成年受扶養親屬適用自用住宅用地稅率以 1 處為限之規定。

(財政部113年6月13日台財稅字第11304520940號令)



通訊地址變更

- 地價稅採歸戶課徵，每位納稅義務人於本市名下之所有土地，僅會合併一張繳款書，為確保稅單能正確送達，請協助民眾申報土地增值稅時，確認移轉後新所有權人地價稅繳款書是否一併辦理通訊地址變更。

步驟1 土地資訊	步驟2 土地資訊	步驟3 原所有權人(賣方)	步驟4 新所有權人(買方)	步驟5 持分明細	步驟6 繳款書送達、保留方式	步驟7 其他
案件號: 1150505169						
姓名:		統一編號:		出生日期:		
姓名(國英併列):		統一編號:		出生日期:		
身分證號:		身分證號:		身分證號:		
戶籍地址:		戶籍地址:		戶籍地址:		
通訊地址(請選擇轉寄房屋稅或地價稅繳款書地址):		通訊地址(請選擇轉寄房屋稅或地價稅繳款書地址):		通訊地址(請選擇轉寄房屋稅或地價稅繳款書地址):		
電話:		傳真:		傳真:		
電子信箱:		電子信箱:		電子信箱:		
目前地址(非通訊地址):		目前地址(非通訊地址):		目前地址(非通訊地址):		
目前地址(非通訊地址):		目前地址(非通訊地址):		目前地址(非通訊地址):		

移轉後地價稅繳款書送達地址：桃園市桃園區



簡報結束
謝謝指教



印花稅

課徵範圍、稅率、納稅人(\$5、\$7)

憑證名稱	稅額或稅率	納稅義務人
銀錢收據	按金額4‰計貼 押標金按金額1‰計貼	立據人
買賣動產契據	每件稅額新臺幣12元	立約人或立據人
承攬契據	按金額1‰計貼	立約人或立據人
典賣、讓受及分割 不動產契據	按金額1‰計貼	立約人或立據人

不動產契據及稅額計算方式

契據種類	稅額計算	說明/例外規定
買賣、贈與、交換移轉契約書	契約權利價值*1/1000	辦理塗銷買賣登記，返還原所有權人之協議，免貼印花稅。
調解書、法院和解筆錄、遺產分割協議書	憑證書立日價值*1/1000	配偶行使夫妻剩餘財產分配請求權部分，免貼印花稅。
共有物分割	分割後權利價值*1/1000	共有型態變更免貼印花稅。
共有物合併	合併前後增減價值*1/1000	
遺贈	被繼承人死亡日價值*1/1000	遺囑本身非屬課稅範圍，僅計算遺贈部分價值。
信託	信託權利價值*1/1000	自益信託非屬課稅憑證。

常見問題-1

▶ 不動產移轉契約書課徵印花稅之時點為何？

- ◆ 印花稅法第8條第1項規定，「應納印花稅之憑證，於書立後交付或使用時，應貼足印花稅票。」
- ◆ 持典賣讓受及分割不動產契據申報增值稅或契稅時即應貼花。(財政部85/02/07台財稅第851894586號函)

納稅義務人將所書立申請物權登記之典賣、讓受及分割不動產契據，持向稅捐稽徵機關辦理土地增值稅或契稅申報之手續，仍屬辦理房地過戶物權登記之一環，該項契據既經使用，自應依上開規定貼用印花稅票。

常見問題-1

- ▶ 不動產移轉契約書課徵印花稅之時點為何？
- ◆ 部分契據因無需進行土地增值稅或契稅申報，如遺產分割協議書等契據，則依印花稅法第5條第1項第5款規定，於向主管機關(即各縣市政府地政機關)申請物權登記時，付貼足印花稅之義務。

常見問題-2

- ▶ 未辦保存建物辦理移轉是否須貼用印花？
- ◆ 買賣移轉未辦保存登記之房屋，因無法向物權登記機關辦理變更登記，其所立向稅捐稽徵機關辦理契稅申報之契據，尚非屬印花稅法第5條第5款規定「向主管機關申請物權登記之契據」。(財政部94/08/02台財稅第09404749360號函)
建物無法辦理所有權移轉登記之結果，確不受契稅或房屋稅有無稽徵之影響，換言之，未辦理保存登記之建物本質上無從申請物權登記，縱使曾向稽徵機關辦理契稅或房屋稅，顯非「向主管機關申請物權登記之一環」，尚非屬印花稅法第5條第5款規定之憑證課稅範圍。

常見問題-3

- ▶ 土地因故無法辦理移轉登記，可否申請退還印花稅？
- ◆ 不動產契約在申請物權登記前解除者，已貼之印花稅票不得退還。(財政部78/12/20台財稅第780396067號函)
依據印花稅法第8條規定，應納印花稅之憑證一經書立交付使用，即應貼足印花稅票。至合約所載事項履行與否在所不問，本案已計貼之印花稅票既非適用法令或計算錯誤，應依主旨辦理。
- ◆ 土地移轉契約書不因土地無法移轉而可退稅。(財政部80/10/18台財稅第800397308號函)
- ◆ 貴轄納稅義務人○○君購買土地所書立之土地買賣所有權移轉契約書，因土地無法移轉，申請退還已納之印花稅款乙案；其已繳納之印花稅款，既非適用法令或計算錯誤，不得申請退還。

常見問題-3

- ▶ 土地因故無法辦理移轉登記，可否申請退還印花稅？
- ◆ 公司共有土地移轉契約書未經全體公司共有人同意而撤銷，印花稅不得退還。(財政部賦稅署97/8/8台稅中一發字第0970474221號函)
公司共有人之一將公司共有之土地移轉予共有人中之1人，所簽訂之移轉契約書因未經全體公司共有人同意而撤銷土地增值稅之申報案，其已繳納之印花稅可否退還案，請依財政部台財稅第800397308號函釋規定辦理。

常見問題-4

- ▶ 外縣市不動產移轉案件，是否能在桃園貼用印花稅？
- ◆ 開立繳款書案件有關典賣讓受及分割不動產契據之印花稅收入歸屬不動產所在地縣市政府。(財政部賦稅署93/07/01台稅中一發字第0930474371號函)
- ◆ 各縣市為便利民眾辦理不動產移轉案件，自108年起開放跨縣市受理不動產協議分割繼承案件，開立印花稅繳款書。109年起更擴大推動其他不動產案件亦可跨縣市開立印花稅繳款書，歡迎民眾多加利用。

繳款書替代印花稅票

- ▶ 自行開立繳款書：納稅義務人以其本人電子憑證(自然人憑證、行動自然人憑證、已註冊健保卡、工商憑證等)申請開立繳款書者，免申請帳號，直接插入憑證即可自行開立繳款書。
(地方稅網路申報系統網址: <https://net.tax.nat.gov.tw/PLRX/Lrx200d01>)
- ▶ 申請帳號後開立繳款書：至地方稅網路申報系統申請印花稅帳號後，可開立繳款書，省時又方便。
- ▶ 線上申辦：至本局官網/線上服務/線上申辦/印花稅項下填寫申請資訊，並檢附相關附件，如契約書、協議書、遺產稅繳清或免稅證明等，即可線上辦理。
- ▶ 臨櫃申辦：請攜帶應稅憑證及相關附件，至稅務局總局及四分局臨櫃辦理，若為遺產繼承案件，亦可至本局地政事務所駐點櫃台辦理。

簡報結束

敬請指教

土地增值稅及契稅 新頒法令介紹&重要宣導

增值契稅科
115年6月4日

1



新頒法令

土地稅法第54條第2項修正& 裁罰金額或倍數參考表

1. 總統114年1月24日華總一經字第11400008851號令公布修正土地稅法第54條第2項規定。
2. 修正後土地稅法第54條第2項規定：「土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售者，處再行出售移轉現值百分之二以下之罰鍰。」
3. 由再行出售移轉現值「2%」修正為「2%以下」修正理由：為利稽徵機關就土地買賣未辦竣權利移轉登記，再行出售之違章案件，得審酌個案情節處罰；至其裁量基準，依務違章案件裁罰金額或倍數參考表辦理。

2



新頒法令

土地稅法第54條第2項修正& 裁罰金額或倍數參考表

1. 財政部114年4月21日台財稅字第11404503560號令修正發布「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」。
2. 違章情形&裁罰金額或倍數：
 - ☛ 再行出售每筆土地移轉現值逾100萬元至250萬元者→0.5%*土地移轉現值
 - ☛ 再行出售每筆土地移轉現值逾250萬元至500萬元者→1.0%*土地移轉現值
 - ☛ 再行出售每筆土地移轉現值逾500萬元至1,000萬元者→1.5%*土地移轉現值
 - ☛ 再行出售每筆土地移轉現值逾1,000萬元者→1.8%*土地移轉現值
 - ☛ 經查屬故意有本項情形者→2.0%*土地移轉現值

3



提醒注意事項

購買土地後如欲立即再行出售，其再行出售土地立契日務必訂於土地辦竣移轉登記日之後，以免受罰！



4



重購退稅提醒注意事項1：「5年3不免追繳」

重購自用住宅用地，『自登記日起5年內』
有下列情形之一，會被追繳原退還稅款：

1. 再行移轉（3種例外：自益信託、徵收、繼承）
2. 戶籍遷出（3種例外：因子女就學需要、因公務派駐國外、土地所有權人死亡）
3. 改作其他用途（例如：營業或出租）

特別提醒：

土地增值稅重購自用住宅用地退稅5年列管期間，戶籍不可中斷，請至少保留本人配偶或直系親屬其中1人戶籍在內，以免被追繳原退還土地增值稅稅款！



重購退稅提醒注意事項2：「避免繼承後再移轉」

財政部80年12月18日台財稅第800460190號函：

土地所有權人因重購自用住宅用地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，5年內因繼承而移轉時，可免依土地稅法第37條規定追繳原退還稅款；但繼承人繼承土地後，於上述期間內再行移轉或改作其他用途時，仍應向繼承人追繳。

代辦「遺產稅查欠」，如經承辦人查告有「重購退稅管制」時，請協助向民眾宣導提醒：該筆土地仍在土地增值稅重購自用住宅用地退稅5年列管期間，請繼承人於繼承土地後，儘速將其本人、配偶或直系親屬其中1人戶籍遷入，且切勿於管制期間內「再行移轉」或改作其他「出租、營業等非自住」用途，以免被追繳原退還土地增值稅稅款！





加強宣導事項

申報土地增值稅時請於土地增值稅申報書第14欄勾選申請「地價稅自用住宅稅率」，並提醒新所有權人須由其本人或其配偶、直系親屬其中1人於當年9月22日前遷入戶籍，方可適用！

僅申報移轉土地

步驟1 土地資料 步驟2 所有權人(受方) 步驟3 所有權人(賣方) 步驟4 持分明細

案件號: 1150600484

密錄區: 請選擇 小段 地號

移轉比率: 分子/分母

宗地面積: m² 移轉面積: m²

申報稅價: 按公告土地現值每平方公尺計算 元/m²計算 查詢公告現值

土地類別移轉價格: _____

※規定地價或公告現值請填至(持分明細)步驟繼續

都市土地 非都市土地

有「建築及雜項辦法」第五條規定之建築執照或執照之一(即無勾選, 在申報書被檢閱時會自動註為「無」)

檢附土地改良費用證明書 _____ 張, 工程費負擔納收簿 _____ 張, 重劃費用證明書 _____ 張, 提供土地公告現值證明文件 _____ 份, 請依法扣除土地增值稅款額。

本屬土地持分 土地法第34條第1項至第4項規定, 全部 部分(請 _____ 釐明自用住宅使用面積 _____ 平方公尺, 非自用住宅使用面積 _____ 平方公尺者, 另附申請適用自用住宅用地適用順序申請書)

土地法第34條第5項規定, (另附申請適用土地法第34條第5項規定申請書) 並檢附建築改良物所有權狀影本 _____ 份, 戶口名簿影本 _____ 份

本屬土地為農業用地, 並檢附農業用地作農業使用證明書解附證明文件 _____ 份, 請依土地法第39條之2第1項規定不課徵土地增值稅, 如於89年1月28日以前

本屬土地於89年1月28日土地法修正公布生效時, 尚作農業使用之農業用地, 並檢附相關證明文件 _____ 份, 請依修正公布前公告土地現值無房地價課徵土地增值稅

本屬土地為都市公共設施保留地, 並檢附相關證明文件 _____ 份, 請依土地法第39條第2項免徵土地增值稅。

本屬土地為非都市土地供公共設施使用, 檢附非都市土地供公共設施使用證明書, 請依土地法第39條第3項規定免徵土地增值稅。

本屬土地為配偶相互繼承之土地, 並檢附相關證明文件 _____ 份, 請依土地法第28條之2規定不課徵土地增值稅。

本屬土地持有 _____ 規定, 並檢附相關證明文件, 請填于 _____ 土地增價稅。

(15) 申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅 申請 房屋稅率減半 不申請 (請務必勾選)



加強宣導事項

新購自用住宅，填寫契稅申報書附聯，申請房屋稅自住住家用稅率及地價稅自用住宅稅率。

土地&房屋
可以併同申請

契稅申報書附聯

一、房屋部分(稅籍編號: _____)

坐落 地圖市 區 里 街/路 段 巷 弄 號 樓

房屋取得後使用情形如下:
(請就各層分別勾選使用情形; 如同一層具有2種以上使用情形, 並請註明各使用情形面積。)

使用情形 面積(平方公尺)	住宅		非住宅	
	自住	非自住	營業	非營業
全國單一自住				
自住或公益出租				
出租申報所得達租金標準				
非自住				
營業				
營業或奉				
私人醫院、診所或自由職業事務所				
非住宅非營業				

上述房屋取得後供自住使用, 茲先行提出按下列情形所應適用稅率課徵房屋稅, 依於開徵40日以前(即3月22日以前, 如遇例假日, 則順延至次1工作日)辦竣戶籍登記後, 再補送相關文件, 請自本年起按所應適用稅率課徵房屋稅:
 全國單一自住使用稅率1% (尚未符合則改申請自住使用稅率1.2%)
 自住使用稅率1.2%

本人遷取上述房屋為自住使用, 因超過本人、配偶及未成年子女持有自有房屋全國3戶之限制, 放棄 本人 配偶 未成年子女 _____ (放棄者簽名或蓋章) 所有縣市 _____ 鄉鎮市區 _____ 街路 _____ 段 _____ 巷 _____ 弄 _____ 號 _____ 樓房屋按自住稅率課徵房屋稅。

二、土地部分

本申報書所列房屋基地 _____ 段 _____ 小段 _____ 地號 _____ 土地取得後供自用住宅用地使用, 茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅, 依辦妥土地所有權移轉登記並於本年地價稅開徵40日(即9月22日, 如遇例假日, 則順延至次1工作日)以前辦竣戶籍登記後, 再補送相關文件, 請自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。





加強宣導事項

房屋如有增建，請於：

1. 申報書「移轉情形」欄位請勾選「未辦保存登記建物一併移轉」。
2. 契約書「申請登記以外之約定事項」加註「未辦保存登記部分一併移轉」。



9

簡報結束
謝謝指教



10