

## 稅務新聞 106-0602

- 一、 房屋交換 雙方都要繳契稅。
- 二、 非自願售房地 適用低稅率。
- 三、 產後護理機構收取日常生活服務費用，應依法課徵營業稅。
- 四、 贈與稅免稅額及應於什麼時候辦理申報. 向什麼地方申報。

## 一、房屋交換 雙方都要繳契稅

2017-06-02 05:08 經濟日報 記者林潔玲／台北報導

房屋雙方交換，均應申報繳納契稅。財政部表示，依契稅條例第 6 條規定，交換契稅應由交換人估價立契，各就承受部分申報納稅。交換有給付差額價款者，其差額價款，應依買賣契稅稅率課徵。

曾有民眾詢問，若哥哥與弟弟交換房屋，是否要繳納契稅。財政部指出，契稅種類有六種包括買賣、典權、交換、贈與、分割、占有，稅率分別不同。以交換契稅來看，稅率為 2%，較買賣契稅稅率 6% 低，交換價格有高低差價時，等價部分以交換契稅稅率 2% 核課，差價部分則以買賣或贈與契稅稅率 6% 課徵。

舉例來說，假設哥哥與弟弟各自房屋的評定標準價格分別為 100 萬元及 150 萬元，兩間房屋互相交換，哥哥並給付弟弟差額 50 萬元，雙方辦理契稅申報，而哥哥應課徵契稅 100 萬乘以 2%，加上 50 萬乘以 6%，等於 5 萬元；弟弟則應課徵契稅為 2 萬元，100 萬乘以 2%。

【2017/06/02 經濟日報】@ <http://udn.com/>

## 二、非自願售房地 適用低稅率

2017-06-02 05:08 經濟日報 記者蘇秀慧／台北報導

房地合一新制例外，北區國稅局表示，個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素等五種情形銷售房地，即使持有期間在二年以下，得按較低的 20%稅率課徵所得稅。

房地合一新制去年上路，規定中華民國境內居住的個人出售房屋、土地，依持有期間在一年以內、超過一年未逾二年、超過二年未逾十年、超過十年，分別適用 45%、35%、20%及 15%稅率，課徵所得稅。

不過，北區國稅局提醒，房地合一新制有例外情形，儘管持有期間在二年以下，卻不必按最高稅率 45%，或次高稅率 35%課徵所得稅，惟不少民眾仍不清楚。

北區國稅局說，個人因非自願性因素交易持有期間在二年以下的房屋、土地，符合下列五種情形者，按較低的 20%稅率課徵所得稅。

這五種情形是：

- 一、個人或其配偶在工作地點購買房屋、土地，辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，後因調職或有符合就業保險法等 11 條第 3 項規定的非自願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第 24 條規定終止勞動契約，須離開原工作地而出售該房屋、土地者。
- 二、個人依民法第 796 條第 2 項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分的土地與房屋所有權人者。
- 三、個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有的房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。
- 四、個人因本人、配偶、本人或配偶的父母、未成年子女或無謀生能力的成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。
- 五、個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為躲避相對人而出售自住房屋、土地者。

納稅義務人若符合上述財部公告的非自願性因素，交易持有期間在二年以下的房屋、土地時，記得提示相關證明文件，並申報適用較低的 20%稅率課徵所得

稅。

## 非自願賣房地，五種情形享20%稅率課稅

情形	重點
1.非自願離職	調職、非自願離職、終止勞動契約而出售房屋、土地
2.越界建築	出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分的土地與房屋所有權人
3. 清償債務	無力清償債務(含欠稅)，房屋、土地遭強制執行
4.負擔醫藥費	罹患重大疾病或重大意外事故，須出售房、土地負擔醫藥費
5.防治家暴	取得通常保護令，出售自住房屋、土地
資料來源：採訪整理	
蘇秀慧 / 製表	

圖／經濟日報提供

【2017/06/02 經濟日報】@ <http://udn.com/>

### 三、產後護理機構收取日常生活服務費用，應依法課徵營業稅

財政部臺北國稅局表示，產後護理機構如有「兼營」醫療勞務及非醫療勞務者，應依規定辦理稅籍登記，並報繳營業稅。

該局進一步說明，依「護理機構分類設置標準」設置之「產後護理機構」就其提供醫療勞務收取之費用，得依統一發票使用辦法第4條第6款規定，免用或免開統一發票，故得掣給收據與買受人、或其亦得選擇開立免稅統一發票與買受人；且不論開立收據或免稅發票，均應申報為免稅銷售額；至收取非屬醫療之費用（即日常生活服務費），應依法開立應稅統一發票及依兼營營業人營業稅額計算辦法規定，併同當期及於當年度最後一期申報計算得扣抵之進項稅額，並依規定申報繳納營業稅。

該局呼籲，產後護理機構自105年12月21日起收取屬日常生活服務費用等非屬醫療勞務收入，請儘速於106年6月30日前至所在地稽徵機關辦理稅籍登記及補報補繳營業稅款，逾期將依法核處。民眾如有任何疑問，可撥打該局免費服務電話0800-000321或逕洽所轄稅捐稽徵機關，該局將竭誠為您服務。

（聯絡人：士林稽徵所林股長；電話2831-5171分機500）

更新日期：106/06/02

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部臺北國稅局

#### 四、贈與稅免稅額及應於什麼時候辦理申報?向什麼地方申報

陳先生來電詢問，其欲贈與現金 250 萬予子女，要報稅嗎?如須報稅，其戶籍地在嘉義市但居住地在臺北市，得否在臺北市申報?

南區國稅局嘉義市分局表示，贈與人在同 1 年內贈與他人之財產總值超過贈與稅免稅額 220 萬元時，應於超過免稅額之贈與行為發生後(即贈與日後)30 日內，向戶籍所在地主管稽徵機關辦理贈與稅申報，所以陳先生應在贈與日後 30 日內向南區國稅局嘉義市分局申報贈與稅，或使用自然人憑證至報稅網站下載贈與稅電子申辦系統，不受地域限制，輕鬆完成贈與稅申報，請多加利用。

新聞稿聯絡人：營所遺贈稅課蔡課長

聯絡電話：05-2282233 轉 100

更新日期：106/06/02

---

分 網： 賦稅

發布單位：財政部南區國稅局