

不動產交易地價稅該誰繳？「基準日」成關鍵

好房網 News 記者王惠琳 / 台北報導 2020-08-11

不動產交易伴隨而來的各項稅金，常讓民眾手忙腳亂，其中地價稅於每年 11 月定期開徵，若年度期間有辦理土地移轉登記，不論實際持有土地期間多久，原則上都以 8 月 31 日為納稅義務基準日，在地政機關土地登記簿所記載的所有權人或典權人為當年地價稅的納稅義務人，應繳納全年度的地價稅。

稅務局說明，地價稅繳納時間是每年 11 月 1 日到 11 月 30 日，並以 8 月 31 日為基準日，舉例來說，土地在今年 8 月 31 日前登記在甲方名下，而後 9 月時甲方將土地移轉到乙方名下，甲方仍為當年地價稅納稅義務人；若甲方在 8 月 31 日前將土地轉登記在乙方名下，則由乙為當年地價稅納稅義務人。

不動產交易地價稅該誰繳？「基準日」成關鍵。示意圖／摘自 Pixabay



但須注意的是，如屬經法院拍賣取得者，從領得法院核發權利移轉證書當日起，即取得該不動產所有權，而不以登記時間為要件。

稅務局提醒，常見買賣雙方在土地移轉時自行協議，雙方按持有土地實際月份分攤當年地價稅，通常稅捐機關會尊重協議結果，但雙方私權行為無法因此變更繳地價稅及應納稅額義務。此外，課稅期間為每年 1 月 1 日到 12 月 31 日，若地價稅逾期繳納，每超過 2 日按照應納稅額加徵 1% 滯納金，最高加徵 15%，超過 30 日未繳納且未申請復查者，地方稅稽徵機關會移送法務部行政執行署所屬分署強制執行，請民眾留意。