

# 買房子要繳什麼稅？ 不動產稅務總整理一篇上手

2021/07/27 房產網 樂屋網



買房子要繳什麼稅？ 不動產稅務總整理一篇上手(圖 / 樂屋網)

本篇將不動產稅務分持有、交易、所得三大類型；如持有不動產的屋主，需要繳交的房屋稅、地價稅，或是買賣交易會遇到的契稅、印花稅，還有售屋獲利後，所得須繳交的房地合一稅等。本篇樂陶陶一次幫你釐清買賣房屋要繳的稅有哪些，讓你一篇看完，概念立刻清晰！

這些稅務性質上，只有房地合一稅是國稅，要上繳中央，其餘稅務皆為地方稅，納入地方政府的財庫；以下針對買方、賣方、屋主 3 種身分，分別列出需要處理的相關稅務。

## 買方負擔稅務

類別	項目	稅基	稅率	繳交時間
交易稅	契稅	核定契價	6%	交易時
	印花稅	房屋評定現值+土地公告現值	0.1%	
其它	地政登記規費	申報地價	0.2%	
	代書費 ( 抵押權設定費、過戶費 )	過戶費每筆1萬到1萬5千元不等		

買房負擔稅務。(圖 / 樂屋網)

### 【買方負責契稅、印花稅】

買賣不動產時，建物跟土地一併移轉，都須繳交契稅，但因現行規定有繳交土地增值稅的土地免徵契稅，因此現在談的契稅是只針對房屋契稅。契稅的稅基是核定契價，什麼是核定契價呢？就是申報時，以當地的不動產評價委員會所評定的標準價格來計算，跟實際買價脫鉤。

舉例來說，小明買到一間房子，這個房屋不含土地，經評定的標準價格是 50 萬元，不管小明實際買的房屋價格比標準價格低或高，契稅的核定契價就是 50 萬元，小明需繳交 3 萬元契稅稅金。

印花稅則是因為買賣雙方在辦理過戶時，須規定格式簽署不動產買賣契約書，即俗稱的公契，並按照契約訂立的價款 0.1% 金額貼印花稅票，才能辦理產權移轉登記。

## 賣方負擔稅務

類別	項目	稅基	稅率	繳交時間
交易稅	奢侈稅(特種貨物及勞務稅)	實際成交價	10%-15%	房地合一上路後停徵
所得稅	土地增值稅	土地漲價總數額	10%-40%	交易時
	財產(房屋)交易所得稅	實際交易所得(原取得價可用房屋評定現值折價推算)	併入綜合所得稅課徵	房地合一上路後停徵
	房地合一稅	實際交易所得	15%-45%	交易時

賣方負擔稅務。(圖/樂屋網)

### 【賣方繳納土地增值稅 別忘一生一次優惠稅率】

土地增值稅顧名思義，就是當賣方把建物連同土地一起移轉出售時，針對地價增幅所課徵的稅賦。計算基準可以用實際的成交價，但因為成交價通常會高於土地公告現值，所以現行賣方多半還是會採用土地公告現值來計算，地方政府每年1月1日都會公布當年度的土地公告現值，且近年有年年調漲，趨向實價的趨勢。

土增稅的計算方式，是用現在的價格扣除前次入手的價格，算出漲價總數額，再依照不同的稅率課稅；一般稅率是20%-40%，但只要符合自用設籍等相關條件，可使用一生一次自用優惠稅率10%，若一生一次用完了，又符合持有超過6年等相關條件，還有不限次數的一生一屋優惠稅率10%可使用。

### 【賣方最痛的房地合一稅】

房地合一稅，是針對賣方賣屋時的獲利所課徵的稅務，由出售的價格，扣除先前買入的金額與相關成本後，算得獲利金額，再乘以不同的稅率。稅率則是持有時間愈短愈高，如持有2年內45%，超過2年，未逾5年35%，超過5年，未逾10年20%，超過10年15%。

## 屋主負擔稅務

類別	項目	稅基	稅率	繳交時間
持有稅	房屋稅	房屋評定現值	1.2%-3%	每年5月
	豪宅稅(房屋稅)	房屋評定現值(提高路段率)		
	地價稅	公告地價x面積	0.2%-5.5%	每年11月

屋主負擔稅務。(圖/樂屋網)

### 【房屋稅怎麼算？多久繳一次？】

房屋稅僅針對不動產當中房屋部分課稅，每年5月向房屋所有權人徵收，課稅期間是前一年的7月1日起至課稅當年的6月30日，繳納期間為1個月。稅基「房屋評定現值」計算公式如下：房屋標準單價 x 面積 x (1 - 折舊率 x 折舊經歷年數) x 路段率 = 房屋評定現值

房屋標準單價的評估內容包含建築構造、用途、樓層數等項目，最後得出的金額，會顯示在每年 5 月收到的房屋稅單，並依照房屋自用或出租，乘上不動的稅率得出應繳稅額。如台北市現行規定，只要符合自用住宅等相關規範，便可採用最低稅率 1.2%，公益出租亦可採用 1.2%最低稅率；但隨著持有戶數愈多，非自用比例愈高，稅率也會更高。

地方稅		雲林縣稅務局 109年房屋稅繳款書		收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證。	
納稅義務人：		先生 統一編號：P22094****		女士	
投遞地址：雲林縣斗六市		管理代號：P-63-01-10-1-0905-		延期人員核章：	
繳納期間：自109年05月01日起至109年05月31日止		展延自 年 月 日起至 年 月 日止			
項目	本 稅	應繳金額合計 (41.7)	稅 籍 編 號	便利商店蓋章或 收款公庫及經收人員蓋章	
公庫計算	逾期 10,175 天加徵滯納金	10,175	P01		
課稅房屋坐落	雲林縣斗六市				
使用情形	住 家	非 住 家		課稅月數	
	自住或公益出租 非自住	營 業	營業減半	私人經營 非住非營	持分比例
課稅現值	848,100	0	0	0	12
稅 率	1.2% 1.5%	3%	3%	3%	2%
本 稅	10,175	0	0	0	1

(圖片來源／雲林縣政府官網)

從上圖房屋稅單可見，該戶的課稅現值，也就是該戶當時房屋評定現值為 84.81 萬元，採用 1.2%的最低稅率，可得屋主應繳稅額為 10175 元。因為各地方政府規範的房屋稅稅率略有不同，記得先釐清房屋用途，向各地稅捐處申請變更使用方式，採更有利的稅率，免得荷包大失血！

### 【高級住宅加價課徵房屋稅＝豪宅稅】

依《台北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點》規範，房地總價超過 8 千萬元以上，結構是鋼筋混凝土以上的住宅，就會被認定為高級住宅，也就是俗稱的「豪宅」。豪宅不只貸款成數較低，房屋稅也比一般住宅更貴，此即豪宅稅，本質上其實就是房屋稅，但差異就在於豪宅的房屋稅當中的稅基（房屋評定現值），會透過路段率來加價計算，以達到提高豪宅房屋稅的目的。

### 【每年 11 月誰繳地價稅 8 月 31 日是關鍵】

在屋主持有成本課稅，建物部分是課徵房屋稅，至於土地，就是要課徵地價稅了。地價稅每年 11 月課徵，課稅時間是同年度的 1 月 1 日至 12 月 31 日，且地價稅是以每年的 8 月 31 日當作納稅義務基準日，這天誰持有土地，誰就會是納稅義務人，因此如果遇到中途售屋，通常地政士會協助買方雙方，將地價稅拆分計算。

地價稅率分一般用地、特殊稅率兩大類；一般用地又分 6 級，稅率從 1%到 5.5%，特殊稅率則分 4 種用地，其中最低為自用住宅、優惠稅率為 0.2%。如果想使用自用優惠稅率，記得要在每年地價稅開徵前 40 天（大約 9 月 22 日）向稅捐處申請完成，逾期則無法使用，須特別留意。

雖然不動產相的稅賦項目又多又雜，但在買賣流程簽約、用印、完稅、交屋 4 大階段中，地政士都會協助將買、賣雙方需要繳的稅務釐清，有疑惑可向主管機關進行諮詢，或多看幾篇樂屋網的房產快訊！

文章來源：[買房子要繳什麼稅？ 不動產稅務總整理一篇上手](#)