

21150305--興建中房屋變更起造人，記得在取得使用執照 60 日內申報契稅-115-02-11

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市政府地方稅務局中壢分局 函

地址：320044桃園市中壢區溪洲街296號3樓

承辦人：陳

電話：(03)451-5111分機216

傳真：(03)451-4120

電子信箱：10038618@mail.tycg.gov.tw

320016

桃園市中壢區水尾里新生路二段330號

受文者： 張米廠 負責人： 宏

發文日期：中華民國115年2月11日

發文字號：桃稅墾字第115777777號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴商號以變更起造人名義方式承受(115)桃市都施使字第墾C 號使用執照建物一案，請於使用執照核發之日起60日內，向本局申報徵免契稅，請查照。

說明：

- 一、依契稅條例第12條及第16條規定，建築物於建造完成前因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人於主管建築機關核發使用執照之日起60日內，填具契稅申報書表、檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報契稅。又納稅義務人不依規定期限申報者，依同條例第24條規定，每逾3日加徵應納稅額1%怠報金；納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機關查得，則依第26條規定補徵稅額，並加處以應納稅額1倍以上3倍以下之罰鍰。

二、申報時請檢附下列文件

- (一)旨揭建物臺端如係因買賣、交換、贈與而中途變更起造人名義，並取得使用執照者，請檢附契稅申報書及使用執照正、反面影本，俾憑核定應納稅額。
- (二)貴商號如係承受他人興建中之建築工程，因而變更起造人名義，並繼續建造完成及取得使用執照者，則請檢附契稅

免稅申請書、使用執照影本、工程款支付證明（支票、匯款單、存簿等影本）、委建工程合約書（含取具發票）及其他相關證明等文件，俾憑審查。

- 三、納稅者權利保護法第7條第8項但書規定，納稅者於申報或調查時，對重要事項隱匿或為虛偽不實陳述或提供不正確資料，致使稅捐稽徵機關短漏核定稅捐者，另課予逃漏稅捐之處罰。臺端如欲陳述重要事項，請另填報「聲明事項表」。

正本： 張米廠 負責人： 宏
副本：

主任 **彭雲祥**

本案依分層負責規定授權股長執行

-
1. **今天客戶持此文件來本所研討。**
 2. 他說原以自然人申請建照又改名為碾米場。
 3. 但在辦理保存登記時，只能以自然人辦登記。
 4. 由於此涉及非法人團體之**法律定性問題**，值得深入研究。
 5. 本人乃電請同業黃地政士協助，他說3分鐘即可來本所。
 6. 客戶也認識黃地政士，所以研究氣氛很好。
 7. 以下提問幾個問題：
 1. 碾米場是否有**權利能力**？
 2. 碾米場是否有稅籍**統一編號**？
 3. 碾米場是否可以當訴訟之**原告或被告**？
 4. 碾米場是否可以辦理**保存登記**？
 5. 碾米場是否有**訴訟當事人能力**(獨資)？
 6. 碾米場能否在**銀行開戶**？
 8. 非法人團體能否有訴訟上之當事人能力？
 9. 能回答以上問題，就能深入了解本函釋之意旨？

結論：本案客戶否能免課契稅？

契稅

標題名稱

興建中房屋變更起造人，記得在取得使用執照 60 日內申報契稅

發布日期

2024-12-23

建商於建物建造期間，中途變更起造人名義或以買方作為建築執照原始起造人，使承受人以此取得房屋所有權，表面上看似無移轉房屋所有權，但按實質課稅原則，仍有移轉房屋所有權之事實，為防止承受人藉此規避契稅，如有上述情形仍應依規定申報契稅。

臺南市政府財政稅務局說明，依契稅條例第 12 條第 2 項規定，建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。如有上述情形，務必在使用執照核發日起 60 日內申報繳納契稅，未在規定期限內申報者，每超過 3 天，會加徵應納稅額 1% 的怠報金(最高以應納稅額為限，但不超過 15,000 元)。如有匿報或短報情形，經稽徵機關查獲或經人舉發查明屬實者，除要補繳稅額外，還要加處應納稅額 1 至 3 倍罰鍰。

財稅局提醒您，若興建中之建築工程是中途由他人承受後繼續出資建造完工，從而變更起造人名義為承受人，並取得使用執照者，可免徵契稅，但應檢附出資證明，如工程合約書、建築工料發

票、支付營造廠商價金並取得其開立發票之憑證，向地方稅捐稽徵機關申請免徵契稅。

如需進一步瞭解相關訊息，歡迎上班時間撥打免費服務電話 0800-000321 向該局洽詢，將有專人竭誠為您服務。

發稿人：侯小姐

電話：06-7224178 分機 5103

.....

臺中訊) 住在北區的林小姐來電詢問，興建中房屋因故需變更房屋起造人，房屋建築完成後是否應向稅務機關申報繳納契稅？

地方稅務局說明，依據契稅條例第 12 條第 2 項規定，建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報繳納契稅；若符合建築物於建造完成前，其興建中之建築工程讓與他人繼續建造未完工部分，因而變更起造人名義為受讓人，並以該受讓人為起造人名義取得使用執照者，免徵契稅。但應於房屋建築完成後，檢附興建房屋相關資料[如工程合約書、起造人付款憑證、營造廠收款憑證、發票等證明文件]，向所轄地方稅捐稽徵機關申請免徵契稅。

該局提醒納稅義務人，建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與、以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應於主管建築機關核發使用執照之日起 60 日內申報契稅，如未於期限內申報者，每逾 3 日加徵應納稅額 1% 之怠報

金，最高以應納稅額為限，但不得超過新臺幣 1 萬 5,000 元。籲請民眾注意申報期限，以免受到處罰。

臺中市政府地方稅務局關心您，如有任何疑問，可上該局網站 (<http://www.tax.taichung.gov.tw>) 查閱或可撥打免付費服務電話 0800-000321 或(04)22585000 按 1 接全智慧客服中心，將有專人為您服務。

.....

建築中變更起造人補徵契稅

發布單位：0802 法務科-違審行救股

類別

契稅

文號

1122016173

決定書日期

112-10-31

案件決定

怠報金核減 15,000 元，其餘復查駁回。

案名

契稅復查決定書

申請人與○○○等 9 筆於 108 年 12 月 26 日向苗栗縣政府申請於其父親○○○所有坐落本縣○○市○○段○○○地號土地（原○○○及○○○地號，於 109 年 8 月 10 日併入○○○地號，以下稱系爭土地）上興建 1 棟地上 5 層 7 戶房屋（以下簡稱系爭建

築)，經縣府於 109 年 1 月 14 日核發 (109) 粟商建苗建字第○○號建造執照(起造範圍編號 5A，以下稱 5A，起造人為申請人與○○○等 2 人)。隨於同年 3 月 17 日向苗栗縣政府申報建築工程開工，承造人為○○營造有限公司(下稱○○公司)，經縣府於同年 2 月 24 日以府商建字第 1090050273 號函同意備查。嗣於 110 年 3 月 30 日，申請人復與○○○等 7 筆向苗栗縣政府申請變更起造人，原起造人由○○○等 9 筆變更為○○○等 7 筆，並經縣府以同日府商建字第 1100060261 號函核准變更，變更後 5A 起造人為申請人 1 人(變更前起造人為申請人與○○○等 2 人)。系爭建築工程於同年 8 月 10 日竣工，於同年 8 月 25 日經苗栗縣政府核發 (110) 粟商建苗使字第○○號使用執照，系爭使用執照所載 5A 之起造人為申請人、門牌地址為○○市○○街○○○號○樓房屋(以下稱系爭房屋)。系爭房屋旋即於同年 10 月 21 日辦妥建物所有權第 1 次登記為申請人所有(○○市○○段○○○○建號)。系爭建築因中途變更起造人，本局於 110 年 4 月 1 日及同年 8 月 30 日分別以苗稅房字第 1102008774 號及 1101531775 號 2 函通知變更後起造人即申請人，如有契稅條例第 12 條情事，起造人應依同條例第 16 條規定，於取得使用執照之日起 60 日內報繳契稅，惟申請人未依規定申報契稅。系爭建築申請人雖僅變更起造人型態，惟經本局查明實際出資興建者應為○○建設股份有限公司(以下簡稱○○公司)，依契稅條例第 12 條第 2 項及第 24 條規定，於 112 年 6 月 2 日以苗稅房字第 1121531035B 號函核定補徵買賣契稅 44,754 元，並加徵怠報金 15,000 元，申請人不服，申請復查。怠報金核減 15,000 元，其餘復查駁回。

關鍵字:契稅 中變