

## 特種貨物及勞務稅

### ★ 相關法規

特種貨物及勞務稅條例

### ★ 實務見解

#### (一) 解除契約，已納之特種貨物及勞務稅處理原則

所有權人銷售持有 2 年內之不動產並依法繳納特種貨物及勞務稅，事後解除契約，稅捐稽徵機關受理其申請退還已納之稅款處理原則如下：

1. 於辦竣產權移轉登記前解除契約者，應予退還。
2. 於辦竣產權移轉登記後，解除買賣契約並取回原銷售之不動產，如屬合意解除者，不予退還；如屬行使法定解除權而解除者，應予退還。

所有權人銷售持有 2 年內之不動產，除符合該條例第 5 條排除課稅規定者外，皆應依法課徵特銷稅。倘於辦竣產權移轉登記前解除契約者，不論解除原因為何，其原繳納之稅款，應予退還；倘於辦竣產權移轉登記後始解除契約者，為避免納稅義務人短期炒作不動產並藉由合意解除買賣契約規避稅負，除屬行使法定解除權而解除契約者外，其原繳納之特銷稅款，不予退還。

#### (二) 特種貨物稅條例課稅中不得核發建造執照之土地認定

按「在中華民國境內銷售、產製及進口特種貨物或銷售特種勞務，均應依本條例規定課徵特種貨物及勞務稅。」「本條例規定之特種貨物，項目如下：一、房屋、土地：持有期間在 2 年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。……」特種貨物稅條例第 1 條及第 2 條第 1 項第 1 款分別定有明文，可知，銷售時應課徵特種貨物稅者，關於土地部分，係指持有期間在 2 年以內之房屋所坐落之基地或依法得核發建造執照之都市土地。其中所謂「依法得核發建造執照之都市土地」，既言「依法得核發建造執照」，自係指該銷售之都市土地，依據相關法令並非無核發建造執照之途徑者，尚非僅以土地銷售時，該土地存在之外觀判斷之，否則即易生藉人為操作俾得規避租稅。非屬特種貨物稅條例課稅範圍之都市土地，係指自始至終均不得核發建造執照之土地。

### ★ 重要法令規定

- (一) 特種貨物之房屋、土地項目，係指：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第五條規定者，不包括之。

## (二) 非自用不動產之特種貨物課稅稅率與方式

前項休閒農業設施所需用地，由鄉（鎮、市、區）公所負責協調辦理容許使用及取得土地所有權人之土地使用同意書。

內容	定義	課稅方式	稅率
持有 1 年內房屋及其座落基地、空地（不含農地）	買賣交易實價（符合課稅範圍的買賣交易行為皆要課稅）	不論房屋、土地是否轉手都要課稅	15%
持有 2 年內房屋及其座落基地、空地（不含農地）			10%

## (三) 下列情形非屬房屋、土地課稅之範圍：

1. 所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者。
2. 符合前項規定之所有權人或其配偶購買房屋及其坐落基地，致共持有二戶房地，自完成新房地移轉登記之日起算一年內出售原房地，或因調職、非自願離職、或其他非自願性因素出售新房地，且出售後仍符合前項規定者。
3. 銷售與各級政府或各級政府銷售者。
4. 經核准不課徵土地增值稅者。
5. 依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉者。
6. 銷售因繼承或受遺贈取得者。
7. 營業人興建房屋完成後第一次移轉者。
8. 依強制執行法、行政執行法或其他法律規定強制拍賣者。
9. 依銀行法第七十六條或其他法律規定處分，或依目的事業主管機關命令處分者。
10. 所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。
11. 銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者。

## ★ 參考文獻

1. 特種貨物及勞務稅條例。
2. 買賣雙方解除契約，已納之特種貨物及勞務稅處理原則。
3. 退稅判決書 102, 判 296，<http://jirs.judicial.gov.tw/FJUD/>（瀏覽日期：2013/07/01）。