

# 房屋建造完成前取得所有權

## 課徵契稅宣導單

### 相關法令



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使用執照核發日起60日內申報契稅，逾期申報者每逾3日會被加徵1%怠報金，但不超過1萬5,000元。

### Q1

Q

老公出資興建房屋，卻以老婆為建照執照起造人，夫妻贈與須報繳契稅？

A

實質上妻是透過贈與行為變相取得房屋所有權，只要不是由起造人實際出資興建房屋並取得使用執照者，按實質課稅原則，應課徵契稅，並無免稅規定。



### Q2

Q

建設公司與地主合建分屋，須報繳契稅？

A

建設公司出資興建房屋，以建設公司及地主為起造人申請建造執照並取得使用執照，依合建分屋契約分配房屋給地主，地主實際上係以所持有的土地與建商交換取得房屋，應申報繳納交換契稅。



### Q3

Q

土地承租人在承租的土地上出資興建房屋，約定以地主為建造執照起造人並取得使用執照，須報繳契稅？

A

地主實質上係以土地使用權取得房屋，依民法第398條「當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於買賣之規定。」應按買賣稅率報繳契稅。