

財政部中區國稅局

特種貨物及勞務稅常見疏失或違章類型明細表

類型	疏失或違章情形
未依規定辦竣戶籍登記	未於銷售日(即訂定銷售契約日)前將戶籍遷入，致未符合自住房屋規定。
	未於持有期間將戶籍遷入，誤認只要過戶前將戶籍遷入即可符合自住房屋規定。
	誤以為「直系親屬」辦竣戶籍登記即符合特銷稅自住房屋規定。依規定自住房屋應由所有權人、配偶或「未成年直系親屬」辦竣戶籍。「未成年直系親屬」僅限定為所有權人之未成年子女。
	因換屋購買新房地，嗣後出售原房地(買新賣舊)，未於銷售日(舊房地訂約日)之次日起 3 個月內將戶籍遷移至新房地。
	原來已有一房地，因工作需要又購買新房地，嗣後因調職、資遣等非自願離職因素，須於 2 年內出售新房地(買新賣新)，如果戶籍已遷至新房地者，未於新房地出售訂約日之次日起 3 個月內將戶籍遷移至原房地。
持有期間計算錯誤	誤以為「持有期間」係以不動產買賣所有權登記日計算。正確應自「取得不動產登記日」計算至「買賣雙方銷售契約訂定日」止。
	銷售自法院拍賣取得之房地，其持有期間起算日為「領得權利移轉證書之日」，即買受人於簽收權利移轉證書，在執行法院卷存送達證書所記日期為準，而非法院發給之不動產權利移轉證書發文日期。

財政部中區國稅局

特種貨物及勞務稅常見疏失或違章類型明細表

類型	疏失或違章情形
持有期間計算錯誤	出售市地重劃後超額分配土地及向重劃會價購增配土地，其持有期間應以重劃分配結果公告確定日(即重劃分配公告期滿日)起算，而非原取得參與重劃土地之日起算。
經核准不課徵土地增值稅	出售農舍，未向鄉、鎮、市公所申請核發農業用地作農業使用證明書，並取得地方稅稽徵機關核發之不課徵土地增值稅證明文件。
銷售受贈取得	所有權人除銷售自二親等以內親屬受贈取得之不動產，且該贈與人贈與前持有該不動產之期間逾 2 年者，免徵特銷稅外，受贈取得之不動產於 2 年內出售，應報繳特銷稅。
交換	「交換」不動產亦視同銷售，要報繳特銷稅。
停車位	單獨銷售 2 年以內之停車位要課徵特銷稅。
短期限制建築土地	有明確期間禁止作建築使用或申請臨時建築使用之都市土地，仍屬特銷稅課稅範圍。
未辦保存登記	出售未辦保存登記之房屋要報繳特銷稅；未辦保存登記房屋亦須計入持有戶數計算。
銷售價格	特銷稅是對「銷售價格」課稅，所以不論銷售盈虧，都要報繳。
	出賣人向買受人額外收取之介紹、補償費、土地增值稅或特銷稅等或由買受人負擔，都應該計入銷售額計算特銷稅。

財政部中區國稅局

特種貨物及勞務稅常見疏失或違章類型明細表

類型	疏失或違章情形
銷售價格	低報不動產銷售價格，即以房屋評定現值或土地公告現值申報銷售價格或另訂定銷售價格較實際買賣價格為低的銷售契約，規避繳納特銷稅。
贈與	為符合「持有一戶」的規定，先將房屋假贈與給成年子女後再出售，利用子女名下僅有一戶自住房屋的條件，規避繳納特銷稅。
預約買賣	實際已出售，取巧虛偽安排將房地先預告登記予買方，等到持有期間滿 2 年後再將房地所有權移轉登記予買方。
利用他人名義	利用先將房地登記予他人，再以其名義銷售不動產，藉由人頭規避特銷稅。
先租後售或以租代售	利用先租後售或以租代售方式銷售不動產規避特銷稅。