

不動產買賣過戶之辦理程序

申報土地增值稅、契稅



申報贈與稅(二親等以內)



買賣移轉登記

一、申報「土地增值稅」需附文件：(至轄區稅務局分局辦理)

1. 土地增值稅申報書 (稅捐處提供)
2. 身分證影印本或戶口名簿影本 (買受人及出賣人)
3. 土地所有權狀影本
4. 土地贈與契約書影印本 (黏貼印花稅票後再影印)
5. 土地登記謄本 (可附影印本；需先至地政事務所申請)

二、申報「契稅」需附文件：(至轄區稅務局分局辦理)

1. 契稅申報書 (稅務局提供)
2. 身分證影印本或戶口名簿影本 (買受人及出賣人)
3. 建物所有權狀影本
4. 建物贈與契約書影印本 (黏貼印花稅票後再影印)

三、申報「贈與稅」需附文件：(買賣雙方為二等親關係者才需要申報：如父 母子女、兄弟姊妹、祖父母與孫子之間買賣(至轄區國稅局稽徵所辦理)

1. 贈與稅申報書 (鎮公所或國稅局提供)
2. 身分證影印本或戶口名簿影本 (買受人及出賣人)
3. 土地、建物贈與契約書影印本
4. 土地增值稅(免)繳款書影本
5. 契稅(免)繳款書影本

每年贈與稅免稅額 220 萬元。
贈與稅稅率：依課稅贈與淨額，課徵百分之十。

四、「買賣」所有權移轉登記 (至轄區地政事務所收件)

需附文件：

1. 土地登記申請書 (地政事務所免費提供)
2. 買賣契約書 正副本各一份 (地政事務所提供亦可至上列網站下載，)
3. 身分證影印本或戶口名簿影本或戶籍謄本正本 (買受人及出賣人)
4. 印鑑證明一份 (出賣人至戶籍所在地之戶政事務所申請)

子女如未成年，
還需由父母或
法定代理人代
為辦理。若子
女已成年，法
定代理人未處
理，則由子女
自行辦理。

- 5.土地、建物所有權狀正本
- 6.土地增值稅、建物契稅(免)繳款書收據(並至稅務局查註無欠繳地價稅、工程受益費及房屋稅)
- 7.贈與稅繳(免)納證明書及影印本(二親等以內需檢附)
- 8.不動產如為國宅，尚需檢附國宅移轉同意書。(向苗栗縣政府都市發展局國民住宅發展處申請)
- 9.其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

五、買賣移轉過戶所需費用如下：

1. 土地增值稅：[土地增值稅試算網址](#)
2. 契稅：房屋移轉權利價值的 6%計算 (可向稅捐處查詢房屋評定價格做為買賣權利價值) [契稅試算網址](#)
3. 贈與稅：(二親等以內之買賣)
試算網址：<http://service.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW158W7>
4. 公告土地現值請參考土地登記謄本或至下列網址查詢
<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/landvalue.asp?cid=100>
5. 印花稅：印花可至郵局購買，或至稅捐處開立印花稅總繳稅單。(契約移轉現值千分之 1)
6. 地政登記規費：
 - ①登記費：土地：申報地價 X 面積 X 持分 x 0.1% (申報地價請查閱土地登記謄本)。建物：稅捐機關核定契價 X 0.1%(核定契價請查閱契稅繳(免)納收據聯)
 - ②書狀費：土地、建物書狀費一張 80 元。

貼心小叮嚀：請於雙方簽訂契約後一個月內辦理報稅及申請移轉登記，以免受罰。

- ※ 依土地法第 73 條第二項規定：土地(含建物)權利變更登記應於權利變更後一個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰，但最高不得超過二十倍。
- ※ 申請人若為法人，請依土地登記規則第 42 條辦理。

土地登記規則

第 40 條 申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

- 一、外國人應提出護照或中華民國居留證。
- 二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。
- 三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。
- 四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。
- 五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。

第 41 條 申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
- 二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- 三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
- 四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- 五、登記義務人爲無行爲能力人或限制行爲能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。
- 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。
- 八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。
- 九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
- 十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。
- 十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。
- 十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。
- 十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。
- 十五、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

第 42 條 申請人爲法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其爲義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

前項應提出之文件，於申請人爲公司法人者，爲法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

義務人爲財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。