



# 申 辦 不 動 產 買 賣 案 件 流 程

流程	機關	申辦事項	應備證件
第一站	戶政事務所	申請出賣人印鑑證明	1. 申請人身分證及印鑑章 2. 代理人身分證正本、印章及委託書
第二站	地政事務所	1. 土地登記申請書 1 份 2. 土地所有權買賣移轉契約書 2 份(正副本各 1 份) 3. 建物所有權買賣移轉契約書 2 份(正副本各 1 份)	
第三站	稅務局	申報土地增值稅	1. 土地增值稅(土地現值)申報書 2. 買賣雙方身分證明文件、印章 3. 土地買賣移轉契約書(已完納印花稅)正、影本各一份 4. 代理人(申請人)身分證正、影本各一份
第四站	鄉鎮市公所	申報契稅	1. 契稅申報書 2. 買賣-公定格式契約書 1 份 3. 買賣雙方身分證明文件、印章 4. 建物所有權狀影本或謄本 1 份 5. 代理人身分證影本、印章
第五站	地政事務所	產權移轉登記	1. 土地登記申請書 2. 買賣移轉契約書正、副本各 1 份 3. 各項完稅證明(土地增值稅單辦理產權登記聯、收據聯；建物契約單第 1、2 聯) 4. 土地、建物所有權狀正本 5. 買賣雙方身分證明文件 1 份 6. 出賣人之印鑑證明 1 份
<p>註 1. 二親等以內買賣案件視同贈與，到賣方戶籍所在地國稅局辦理贈與稅申報。</p> <p>註 2. 印花稅繳納方式：            (1) 至郵局購買印花稅票貼用並銷花            (2) 採網路申報或臨櫃開立大額繳款書繳納</p> <p>註 3. 本流程適用一般案件，如有特殊情形請向各主管機關洽詢。</p>			

## 省錢有撇步

### 房地合一所得稅說明白

1. 出售 105 年 1 月 1 日以後取得之房地及 103 年 1 月 2 日以後取得之房地且持有 2 年以內者，不論有無應繳稅額，應於所有權完成移轉登記之次日起 30 日內向國稅局申報。
2. 銷售自用住宅優惠減免：(6 年內限 1 次)個人、配偶或未成年子女設有戶籍、持有並實際居住連續滿 6 年且無出租、或營業使用，課稅所得在 400 萬元以下免稅，超過部分按 10%課稅。

### 地價稅自用住宅用地稅率申請

自用住宅用地買賣取得者，須重新提出申請才能按自用住宅用地稅率課徵地價稅。一般用地基本稅率是千分之十；自用住宅用地稅率是千分之二，兩者相差了 4 倍！適用地價稅自用住宅用地稅率者，請於 9 月 22 日前向稅務局申請。

### 應備證件

1. 填具申請書
2. 全戶戶口名簿
3. 建築改良物權狀或使用執照

土地增值稅自用住宅用地稅率 10%申請	
一生一次適用條件	應備證件
1. 出售前一年內未曾供營業或出租之住宅用地。 2. 地上建物為土地所有權人或配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。 3. 都市土地面積 300 平方公尺或非都市土地面積 700 平方公尺為限。 4. 一人一生享用一次為限。	1. 填具土地增值稅（土地現值）申報書。 2. 契約書影本。 3. 土地所有權人無租賃情形申明書。 4. 建築改良物證明文件。 5. 戶口名簿影本。
一生一屋適用條件	
1. 曾經適用過一生一次自用住宅用地稅率者。 2. 出售都市土地面積未超過 150 平方公尺或非都市土地面積未超過 350 平方公尺部分。 3. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。 4. 出售前持有該土地 6 年以上。 5. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年。 6. 出售前 5 年內，無供營業使用或出租。	

### 申辦案件洽詢電話一覽表

單位名稱	電話	單位名稱	電話	單位名稱	電話
苗栗縣政府稅務局	037-331900	苗栗戶政事務所	037-324195	西湖戶政事務所	037-921344
苗栗縣政府稅務局竹南分局	037-472215	苑裡戶政事務所	037-861474	竹南戶政事務所	037-475945
財政部中區國稅局苗栗分局	037-320063	通霄戶政事務所	037-753144	頭份戶政事務所	037-665732
財政部中區國稅局竹南稽徵所	037-460597	公館戶政事務所	037-224436	造橋戶政事務所	037-540085
苗栗地政事務所	037-331200	銅鑼戶政事務所	037-981546	三灣戶政事務所	037-831080
竹南地政事務所	037-469503	三義戶政事務所	037-872004	泰安戶政事務所	037-941058
頭份地政事務所	037-672050	後龍戶政事務所	037-722061	南庄戶政事務所	037-822140
通霄地政事務所	037-757261	頭屋戶政事務所	037-250437	卓蘭戶政事務所	04-25892081
大湖地政事務所	037-994101	獅潭戶政事務所	037-931277	苗栗監理站	037-331806
銅鑼地政事務所	037-984131	大湖戶政事務所	037-992114	苗栗地方法院	037-330083

苗栗縣政府稅務局關心您

廣告