

房地買賣案件 申辦流程

新北市版



步驟1

稅捐稽徵處

小叮嚀

※二等親以內買賣
另需申報**贈與稅**

1-1 申報土地增值稅

- 1.土地增值稅申報書一式2聯
- 2.買賣雙方身分證明文件影本及印章
- 3.代理人身分證正本、印章
- 4.土地所有權買賣移轉契約書正副本各1份

(請完納印花稅)

*土地增值稅稅單上需註記無欠繳地價稅

1-2 申報契稅

- 1.契稅申報書
- 2.買賣雙方身分證明文件影本及印章
- 3.代理人身分證正本、印章
- 4.建物所有權買賣移轉契約書正副本各1份

(請完納印花稅)

*契稅稅單上需註明無欠繳房屋稅

*未辦保存登記房屋申辦方式另有規定

繳納印花稅

依契約價款總金額課徵
千分之一印花稅

應備文件：買賣移轉契約書

繳納方式：1.採臨櫃開立大額繳款書繳納 2.至郵局
購買印花稅票貼用並銷花 3.網路申報 (擇一辦理)

贈與人戶籍所在地國稅局申報贈與稅

二親等以內親屬間財產之買賣，如未能證明確有支付價款之事實，將被課徵贈與稅。

- 1.贈與稅申報書
- 2.贈與雙方之戶籍資料影本
(如：身分證、戶口名簿、護照或在臺居留證影本)
- 3.買賣公、私契約書
- 4.土地增值稅及契稅稅單影本
- 5.支付價款相關證明文件
- 6.委託代理人辦理者，應出具委任書及代理人身分證明文件 *贈與人應自贈與之次日起30日內申報

步驟2

地政事務所

2 辦理產權移轉登記

- 1.土地登記申請書
- 2.土地及建物所有權買賣移轉契約書
(已完納印花稅)
- 3.土地增值稅、契稅稅單或免稅證明
(參照步驟1)
- 4.土地、建物所有權狀正本
- 5.買賣雙方身分證明文件影本
- 6.代理人身分證正本、印章
- 7.出賣人之**印鑑證明**

戶籍所在地之戶政事務所 申請印鑑證明

出賣人於申請產權移轉登記時親自到場，提出身分證正本供登記機關人員核符身分，免至戶政事務所申請印鑑證明。

應備文件：

- 1.出賣人身分證及印鑑章
- 2.初次請領印鑑證明者，請由本人親自申請；
不是初次申請者，可委託代辦並檢附代理人身分證正本、印章及委託人身分證正本、印鑑章及委託書。

步驟3

後續注意事項

詳見背面

新北市政府稅捐稽徵處服務據點

總處	板橋區中山路一段143號
板橋分處	板橋區中山路一段143號4樓
三鶯分處	三峽區中山路175號
三重分處	三重區重陽路一段115號
新莊分處	新莊區仁愛街56號
新店分處	新店區北新路二段128號4樓
中和分處	中和區復興路278號
淡水分處	淡水區中山北路二段375號3樓
瑞芳分處	瑞芳區明燈路三段42號
汐止分處	汐止區新台五路一段268號8樓
林口分處	林口區忠孝二路55號3樓

服務專線：02-8952-8200

新北市地政事務所服務據點

樹林地政	樹林區地政街12號
板橋地政	板橋區實踐路1號
三重地政	三重區新北大道一段11號8、9樓
新莊地政	新莊區中華路一段3號
新店地政	新店區北新路二段128號3樓
中和地政	中和區復興路280號
淡水地政	淡水區中山北路二段375號5、6樓
瑞芳地政	瑞芳區明燈路三段32號
汐止地政	汐止區新台五路一段262號

各地政服務電話可境內撥打1999洽詢

土地增值稅節稅方式

土地增值稅自用住宅用地稅率10%申請

一生一次適用條件：

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

另有土地增值稅
一生一屋、重購退稅
請詳見本處網站



房地移轉稅務試算 專區連結



查詢合法地政士

如有委託地政士代辦申報之需要，可查詢：

內政部不動產資訊平台

<http://pip.moi.gov.tw/>

社團法人新北市地政士公會

<http://www.tpcland.org.tw/>

3 後續注意事項

向稅捐稽徵處申請：

1. 地價稅自用住宅用地稅率申請：
取得土地新所有權者，若符合適用自用住宅用地稅率，須於9月22日前重新提出申請。
2. 房屋稅自住用稅率申請：
取得建物之新所有權者，若符合適用自住用稅率，應於變更之日起30日內重新提出申請。

向國稅局申報所得稅：

房地合一新制或綜合所得稅舊制

1. 房地合一新制
【105.1.1起交易房地，符合下列情形之一者：
一、交易之房地係103.1.2(含)以後取得，且持有期間在2年以內。二、交易之房地係105.1.1以後取得。】
應於房地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內申報。
2. 綜合所得稅舊制
【出售房地合一新制課稅範圍以外之房屋(不含土地)，包括：一、104.12.31以前交易案件。二、105.1.1起交易之房屋係103.1.1以前取得或103.1.2至104.12.31間取得且持有期間超過2年。】
應於房屋所有權移轉登記日所屬年度之結算申報期間(翌年5.1至5.31)申報。