

## 土地建物『買賣』案件流程

步驟	辦理單位	辦理事項	應備證件	所需表單	試算或申報連結
1	地政事務所	索取土地、建物買賣所有權移轉契約書。	無	無	
2	戶政事務所	請領賣方印鑑證明（戶籍所在地戶政事務所）	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。（非初次請領印鑑章者，始可代理）	無	
3	稅務局	土地-申報土地增值稅及地價稅查欠（土地坐落所在地之地方稅務局）	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正本（依權利價值千分之一貼印花稅票）、影本各 1 份。 4.代理人（申請人）身分證正、影本各 1 份、印章。	1.土地增值稅申報書  2.土地增值稅申報書-範例 	<a href="#">土地增值稅試算</a> (嘉義市政府稅務局提供) <a href="#">地方稅網路申報系統</a> (需自然人憑證)
	鄉鎮市公所	建物-申報契稅及房屋稅查欠（房屋坐落所在之公所）	1.契稅申報書。 2.買賣-公定格式契約書（已完納印花稅）1 份。 3.買賣雙方身分證明文件、印章。 4.建物所有權狀影本。 5.代理人身分證影本、印章。	契稅申報書 	<a href="#">契稅試算</a> (財政部稅務入口網提供) <a href="#">地方稅網路申報系統</a> (需自然人憑證)
4	地政事務所	產權移轉登記（賣方之不動產所在地之地政事務所）	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(土地增值稅稅單、契稅稅單)。 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.賣方之印鑑證明 1 份。 7.代理人身分證影本、印章。	土地登記申請書 ( <a href="#">連結雲林縣斗六地政事務所</a> )	

(註)買賣雙方身分證明文件

\* 戶口名簿影本或身分證影本。

\* 法人登記證明文件暨代表人資格證明書。

\*華僑身分證明。

◎備註：

1. 若您的土地為農業用地，欲申請不課徵土地增值稅，請檢附農業用地作農業使用證明書。(向各公所申請)
2. 若您的土地為公共設施保留用地，欲申請免徵土地增值稅，請檢附註明有屬公共設施用地尚未徵收或撥用者，為公共設施保留用地之使用分區證明書。(向鄉鎮市公所申請)
3. 欲申請自用住宅減免土地增值稅，請檢附建築改良物證明文件及一年內無出租證明書各一份。(向稅務局申請)

◎關於「特種貨物及勞務稅」(即奢侈稅)小叮嚀：

1. 銷售持有 2 年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地，應於訂定銷售契約之次日起 30 日內向國稅局申報「特種貨物及勞務稅」。
2. 銷售自用住宅免課「特種貨物及勞務稅」要件必須符合：名下僅有 1 屋、自住、無出租且無營業、辦妥戶籍登記等 4 大要件，缺一不可，出售時不論持有年限長短，都不必擔心負擔 10%或 15%的奢侈稅。

如尚有疑問可撥國稅局免費服務電話 0800-000321 查詢或向不動產所在地之國稅局轄區分局、稽徵所查詢。



小叮嚀

地價稅自用住宅用地稅率申請

取得自用住宅用地之**新**所有權人(變更所有權人者)須重新提出申請才能按自用住宅用地稅率。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 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。