

房地

合一

新制

105年
1月1日
實施

個人交易房屋土地 跨機關申辦手續全攻略



步驟1

戶政
事務所

申請印鑑證明

應準備資料 當事人身分證及印鑑章。

申報土地增值稅



請先填妥公定契約書，再依下列步驟申報。
(公定契約書可至地政事務所索取或上網下載)

申報期間

土地所有權移轉時，納稅義務人應在訂定契約之日起30日內，向土地所在地稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，按其土地漲價總數額計算繳納土地增值稅。土地增值稅申報書、土地所有權狀影本、土地所有權移轉登記契約書(公契，繳納印花稅後)、雙方當事人身分證(或戶口名簿)影本、印章，並查欠地價稅。

應準備資料

申報契稅

申報期間

契約成立之日起30日內，由取得房屋所有權人填寫契稅申報書，檢附公定格式契約書及有關文件向當地主管稽徵機關申報繳納契稅。

應準備資料

契稅申報書、建物所有權狀影本、建物所有權移轉登記契約書(公契，繳納印花稅後)、雙方當事人身分證(或戶口名簿)影本、印章，並查欠房屋稅。

步驟3

地政
事務所

辦理產權 移轉登記

申辦期間

不動產所有權移轉登記契約成立之日起1個月內辦理。

應準備資料

土地登記申請書、土地及建物所有權移轉登記契約書(公契，一式兩份)、土地增值稅繳款書正本、契稅繳款書正本、土地及建物所有權狀正本、雙方當事人身分證(或戶口名簿)影本、原所有權人之印鑑證明。

步驟4

國稅局

申報所得稅房地合一新制

課稅範圍

交易房屋、土地係105年1月1日以後取得或於103年1月2日至104年12月31日之間取得且持有期間在2年以內者。

申報期間

房屋、土地完成所有權移轉登記日之次日起算30日內，向申報時戶籍地或居留證地址所在地的國稅局辦理申報(非居住者向不動產坐落地的國稅局申報)。

應準備資料

個人房屋土地交易所得稅申報書、繳款書、不動產買賣契約書影本(私契及公契)、價款收付紀錄、成本及必要費用證明文件、其他有關文件。

申報所得稅綜合所得稅舊制

課稅範圍

交易房屋係103年1月1日以前取得或於103年1月2日至104年12月31日之間取得且持有期間在2年以上者。

申報期間

房屋所有權移轉登記日所屬年度之綜合所得稅結算申報期間(翌年5月1日至31日)。

應準備資料

綜合所得稅結算申報書、不動產買賣契約書影本(私契)、價款收付紀錄、成本及必要費用證明文件、其他有關文件。




臺中市政府 地方稅務局 TCLTB



財政部中區國稅局臺中分局

~關心您~

廣告



您適用
房地合一
新制嗎
?

個人房屋土地交易所得稅申報自檢表

申辦項目

- 自105年1月1日起，凡個人交易下列房屋、土地及房屋使用權，應課房地交易所得稅：
1. 交易房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照的土地，符合下列情形之一者：
 - (1) 105年1月1日(含)以後取得的房屋、土地。
 - (2) 103年1月2日(含)以後取得，且持有期間在2年以內的房屋、土地。
 2. 交易105年1月1日(含)以後取得以設定地上權方式的房屋使用權。

申報期間

符合上開課稅範圍的房地交易所得或損失，不論有無應納稅額，均應於「房屋土地完成所有權移轉登記日」或「房屋使用權交易日」之次日起算30日內申報。

申報方式

1. 填寫申報書，經由納稅義務人簽名或蓋章；如係委託代理人申報者，代理人亦應簽名或蓋章。
2. 網路申報，可至財政部電子申報繳稅服務網站（網址：<http://tax.nat.gov.tw>）下載個人房屋土地交易所得稅電子申報軟體，輸入資料，申報上傳；應檢附之契約書影本、其他有關文件及自繳稅款證明等，應於法定申報期限屆滿後十日內寄送(或遞送)所轄國稅局。

應檢附證明文件便利包

資料送交前請勾選檢查確認

- 自繳稅款繳款書證明聯。
- 房屋、土地或房屋使用權買入及賣出的買賣契約書影本(私契及公契)。
- 繼承或受贈取得房屋、土地之遺產或贈與稅證明書影本或取得房屋使用權證明之影本。
- 取得房屋土地達可供使用狀態前支付必要費用證明文件影本(如：稅款繳款書、發票或收據)：
 - 契稅 印花稅 代書費 規費 公證費 仲介費
 - 房屋土地所有權移轉登記完成前向金融機構借款的利息。
 - 於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非2年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。
- 經主管機關核准減除之改良土地已支付之費用證明文件影本。
(如：工程受益費、土地重劃負擔總費用等)
- 出售房屋及土地支付之必要費用證明文件影本(如：收據或發票)：
 - 仲介費 廣告費 清潔費 搬運費
- 其他相關之證明文件。
- 土地增值稅及房屋稅繳款書影本。(用以填報土地漲價總數額及房屋稅籍編號)

如有疑問請撥打國稅局免費服務電話:0800-000-321

