

109年

# 不動產移轉一站式服務說明



# 不動產移轉一站式服務架構圖

## 申報引導

1. 不動產過戶流程預查
2. 應備文件流程懶人包
3. 各站進度狀態查詢

## 授權辦理

1. 線上認證授權
2. 授權查調案件
3. 代理申報

## 稅務整合

1. 不動產查欠證明
2. 電子文件簽章
3. 稅務申報

## 地政整合

1. 查調土地建物資料
2. 查調地籍圖資料
3. 不動產移轉查欠

建檔一次，適用各機關

## 不動產移轉一站式服務平台



印鑑證明



申報  
土增稅  
契稅  
印花稅



申報  
1. 贈與稅  
2. 遺產稅



辦理過戶  
介接資料



財金  
繳稅服務

戶政事務所

地方稅務局

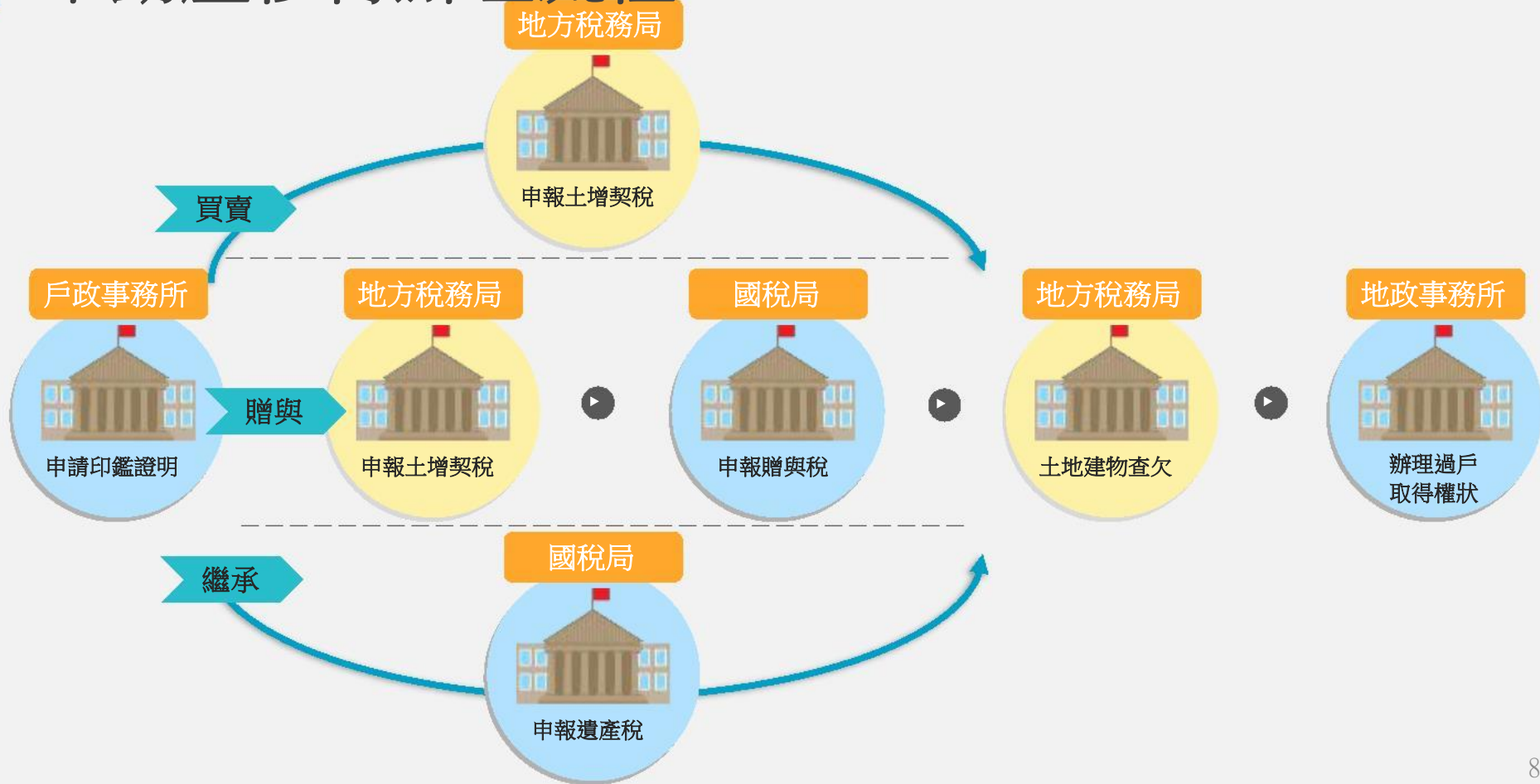
國稅局

地政事務所

完成過戶

查欠

# 不動產移轉办理流程



# 不動產移轉办理流程

以買賣案件為例



辦理印鑑章

戶政事務所辦理印鑑證明

確認流程及應備文件

引導式介面

查欠

上傳完稅附件  
職名章繳款書

繳稅

線上繳納紀錄  
介接

網路申報土增契稅印花稅

土地建物查調  
自動帶入

送件地政事務所

條碼掃描帶入  
申報資料

等待審查

辦理狀態回饋

地政事務所領取權狀  
完成過戶



# 稅務申報-引導式介面

地方稅網路申報作業

108年10月8日星期二 二 日語通 網站導覽 中文簡章 請輸入關鍵字

常用服務+ | 新手上路 | 專業人士 | 常見問題 | 下載專區 | 影音專區



地方稅網路申報作業

常用服務

- 定用開辦稅務線上處理系統
- 公告欄
- 報稅代理人帳號申請
- 印花稅報稅申請
- 地價稅報稅申請
- 網課申報操作手冊
- 查詢舊公告有無居住用地增稅率
- 以電子方式繳納地價稅、地價通知及證明服務



**報稅代理人**

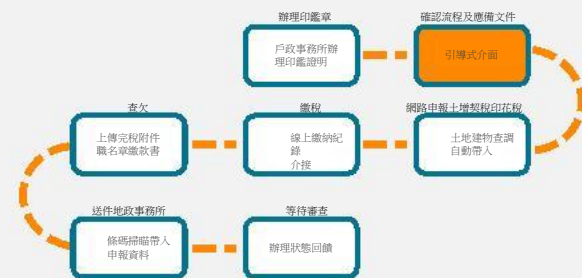
**不動產移轉**  
土地增價稅·契稅·印花稅  
**地價稅申報**  
其他房地申報  
**房屋稅申報**

有關租賃證明申請·使用情形變更

**一般申報人** (法人·自然人)

**印花稅彙總繳納**  
印花稅大額滙總繳納  
**娛樂稅自動報繳**  
**娛樂稅臨時公濟**

**娛樂印花申報業者**



<https://net.tax.nat.gov.tw>



# 稅務申報-引導式介面

選取該案件情況後，點選**建檔**，系統會將土地、建物資訊帶入一般申報案件中。

功能選單

- 房屋稅
- 地價稅
- 不動產移轉申報
  - 新案件
  - 申報與查詢
  - 代書軟體申報資料上傳
  - 整批案件上傳
  - 不動產過戶流程查詢**
  - 啟動授權作業
  - 授權資料管理作業
- 個人資料管理

登入者：  
登入時間：  
版次：1.0.141  
版次日期：109/5/26

登出

LRX340\_不動產過戶流程查詢

彰化縣地方稅務局

模擬案件情況 **建檔**

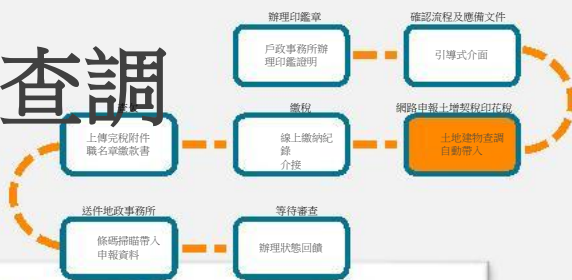
移轉標的所在地: 彰化縣  
移轉標的-土地: 一般用地  
移轉標的-房屋: 已辦保存登記房屋  
契約別: 買賣

戶政 → 地稅 → 地政

土地增值稅現值申報及契稅申報

應備文件	備註
1.檢附雙方身分證明文件影本	
2.土地建築改良物所有權買賣移轉契約書影本乙份(貼花正本查對後退回)	
3.土地增值稅(土地現值)申報書一聯(依直轄市、縣市所訂聯數)	
4.契稅申報書	
5.直轄市或縣(市)主管機關發給之改良土地費用證明書(無則免附)	

# 稅務申報-申報資料登打 土地建物查調



**LRX301\_不動產移轉申報** 字體大小: 大 | 中 | 小 臺北市稅捐稽徵處

■ 請依次從 步驟1--> 步驟2--> 步驟3--> 步驟4--> 步驟5--> 步驟6--> 步驟7 完成作業

步驟1 土地資料 | 步驟2 建物資料 | 步驟3 原所有權人(賣方) | 步驟4 新所有權人(買方) | 步驟5 持分明細 | 步驟6 權利負擔填錄-權限方式 | 步驟7 查詢

案件號: 1070800016      土地類別: 一般用地      完稅附件上傳   附件上傳   案件號:   填製資料   清除   存檔

市鎮區: 臺北市-中山區      段、小段: 大佳一      地號: 0001-0001      原所有權人: 請選擇  
查詢地籍資料 \* 若需查詢地政地籍資料請先填寫原權人資料。

「多筆土地, 單一前次, 同一賣買人, 權利人簽立同一張契約書, 請在此步驟, 對地賣買契約書上之地號。」  
「多筆土地, 單一前次, 同一賣買人, 權利人簽立同一張契約書, 請在此步驟, 對地賣買契約書上之地號。」

移轉比率:  分子  分母  
 土地面積:  m<sup>2</sup> 移轉面積:  m<sup>2</sup>  
 申報價值: 按公告土地現值每平方公尺計算  元/m<sup>2</sup> 計算 查詢公告現值  
 土地契約移轉價格:

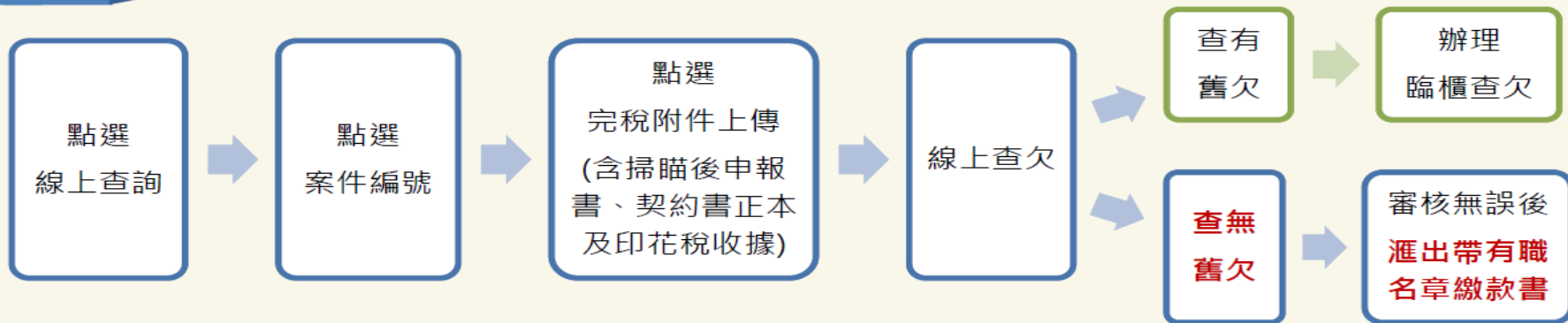
原權人應繳前次移轉所得稅(持分明細)申報選擇  
 都市土地    非都市土地  
 有「遺產及贈與稅法」第五條規定得免稅與各款遺產之一(無庸勾選, 在申報書該項填會自動勾選)

填附土地改良費用證明書  張, 工程受益費納稅收據  張, 重劃費用證明書  張, 填附土地公費填報證明文件  張, 請依估扣除土地漲價總數額。  
 本屬土地可申  土地現值法第34條第1項第4項規定,  全部  部分(屬  屬自用住宅使用面積  平方公尺, 非自用住宅使用面積  平方公尺)符合自用住宅現值條件。  土地現值法第34條第5項規定。(另可申請適用土地現值法第34條第5項規定申請書) 茲檢附建築改良費所有權狀影本  份, 戶口名簿影本  份, 請按自用住宅用地稅率核課。  
 本屬土地非農業用地, 茲檢附農業用地作農業使用證明書等相關證明文件  份, 請依土地現值法第30條之2第1項規定不課徵土地漲價稅。  茲依89年1月28日土地現值法修正公告實施公告土地現值調整地價。

# 網路申報土地增值稅、契稅線上查欠(完稅)試辦作業程序說明

※一般買賣及贈與案件適用※

## 1 進入地方稅網路申報系統



## 2 下載繳款書電子檔





# 稅務申報-領取繳款書及繳稅

地方稅務局



核定土增契稅

核稅後，財稅內網傳送繳款書



不動產移轉一站式服務平台

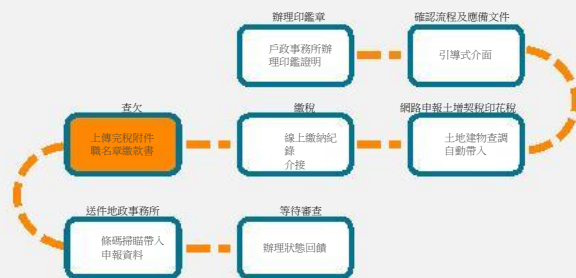
自動帶入  
繳款類別  
銷帳編號  
繳款金額  
繳納截止日期  
期別代號

回傳  
繳納註記

財金  
繳稅服務網



# 稅務申報-查欠



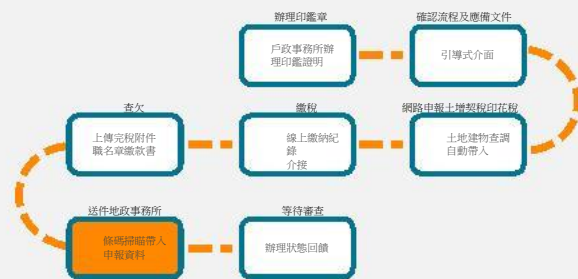
## 提供線上查欠服務

- 產出土地增值稅或契稅繳款書時，如當下無舊欠，系統將直接產出蓋有無舊欠戳記之繳款書，民眾持此繳款書即可免至地方稅稅稽徵機關臨櫃查欠。

The image displays two examples of tax payment receipts. The top-left receipt is for Land Value Added Tax (土地增值稅繳款書) and the top-right is for Deed Tax (契稅繳款書). Both receipts have a blue box highlighting the 'No Old Arrears' (無舊欠) stamp. A blue callout box with arrows points to these stamps, containing the text: '如舊欠已完稅，系統自動帶出已查完欠之職名章' (If old arrears are paid, the system automatically outputs the official seal of the checked arrears). The bottom row shows two more receipts, one for Land Value Added Tax and one for Deed Tax, both with their respective stamps highlighted in red.



# 稅務申報-送件地政事務所



## 稅務地政跨機關案件對應

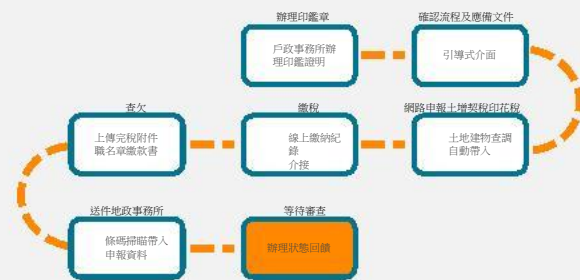
- 契稅及土地增值稅繳款書新增一維條碼，地政系統受理民眾申辦案件後，透過掃描條碼，可將地政機關案件編號對應到稅務機關的案件編號，自動將申報資料帶入地政收件系統。
- 並將案件狀態回饋至地方稅網路申報系統，供申報人查詢。

收件掃描繳款書barcode




地政人員

# 稅務申報-送件地政事務所



應備文件

一、土地登記申請書



跨機關攜手合作  
創新開創未來

THANK YOU !