

109年

不動產移轉一站式服務規劃

財政部財政資訊中心

吳宗憲 109年7月10日



簡報 大綱

Outline

01

背景簡介-過往進度大事紀

02

不動產移轉稅務申報流程

03

地政士訪談建議



01

背景簡介

不動產移轉網實整合服務計畫

106

建置期

- 1.地方稅網路申報網站改版
- 2.新增無障礙標章及RWD版面

107

稅務初次介接地政

- 1.地方稅網路申報網站上線
- 2.不動產過戶流程查詢
- 3.查詢案件引導流程
- 4.新增憑證授權機制
- 5.台南及台北市試辦稅務資料介接

108

國地介接、試辦

- 1.查調土地、建物及地籍圖資料
- 2.地方稅線上申請查欠(職名章繳款書)試辦
- 3.地政申辦狀態回饋試辦
- 4.地政收件掃碼試辦
- 5.遺產、贈與稅申報資料介接地方稅

109

擴大試辦

- 1.完稅狀態註記傳送地政機關
- 2.財金繳納紀錄線上介接(規劃中)
- 3.整合遺產、贈與稅繳納相關證明(規劃中)
- 4.精進地政介接作業(規劃中)

合作現況

108年7月10日

第一次聯合工作會議 啟動六都及新竹市試辦作業

108年12月19日

第一次聯合工作會議 啟動六都及新竹市試辦作業

109年1月1日

函頒修正「土地增值稅契稅印花稅電子申報作業要點」
新增職名章繳款書或免稅（不課徵）證明書規定

109年7月10日

第三次聯合工作會議 擴大推動全國



02 不動產移轉稅務申報流程

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

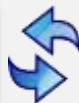
地政整合

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



財金
繳稅服務網

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



戶政事務所

地方稅務局

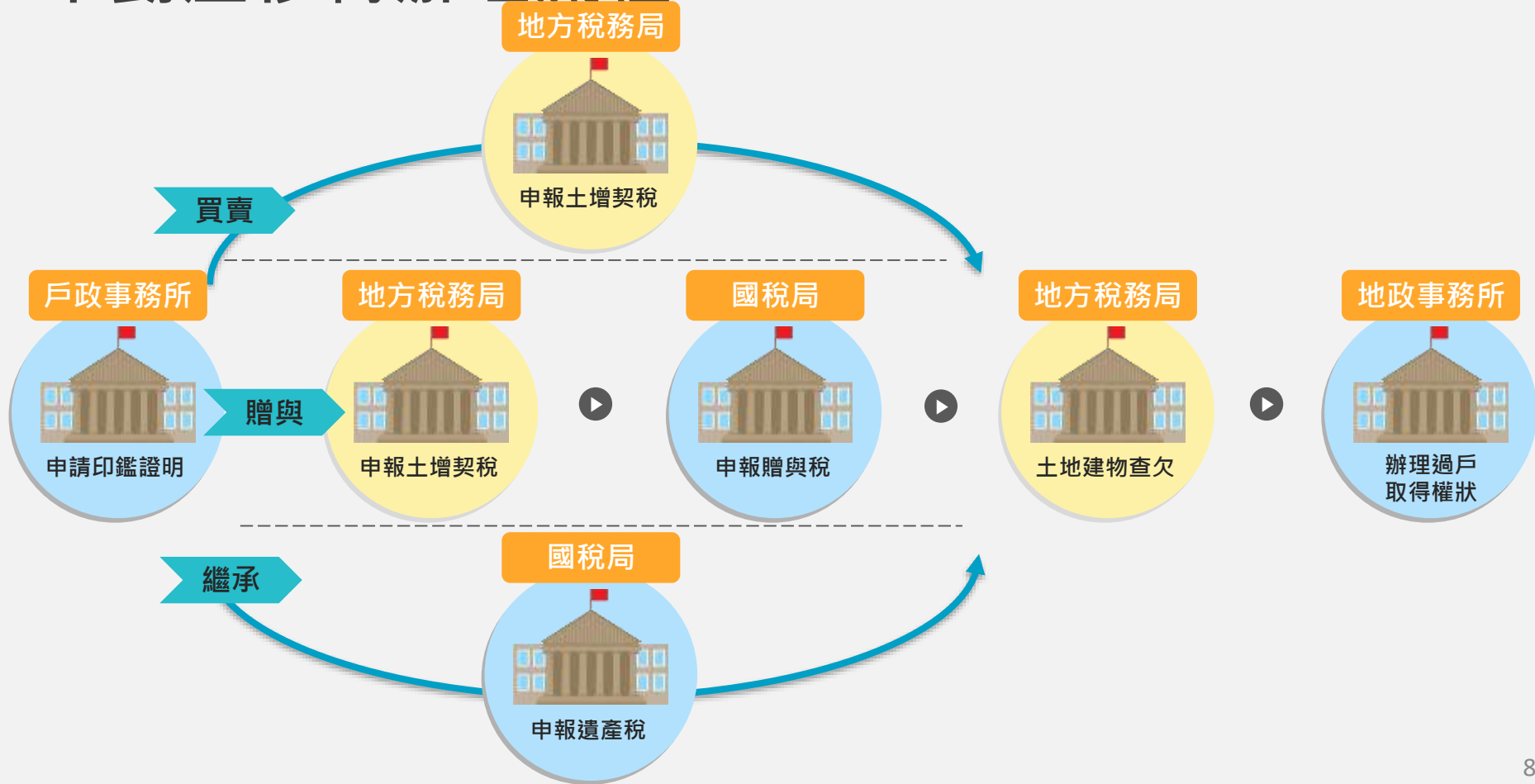
國稅局

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

1999年10月8日星期二 11:00:00 AM 歡迎光臨 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

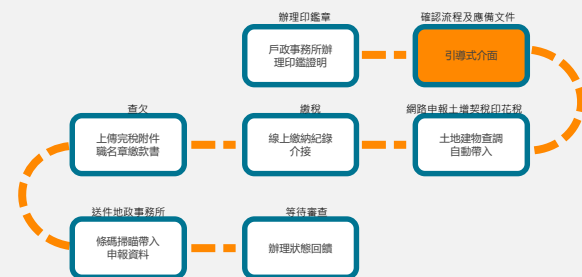
- 使用網路稅務上查繳稅系統
- 公告欄
- 報稅代理人帳號申請
- 印花稅報稅申請
- 地價稅報稅申請
- 調整申報操作手冊
- 查詢營各學育自用住宅用地稅率
- 以電子方式繳納罰鍰、轉帳通知及證明單據

報稅代理人

不動產移轉
土地增值稅·契稅·印花稅
地價稅申辦
其他用地申辦
房屋稅申辦
有租稅證明申請·使用情形變更

印花稅彙繳繳納
印花稅大額滯繳繳納
娛樂稅自動報繳
娛樂稅臨時公演

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**

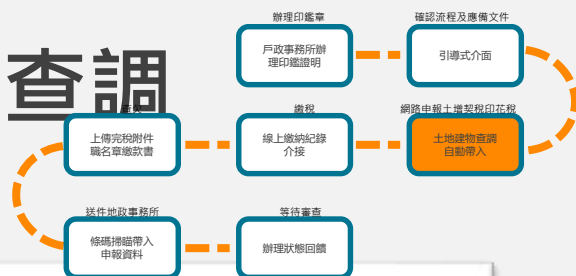
移轉標的所在地:	彰化縣
移轉標的-土地	一般用地
移轉標的-房屋	已辦保存登記房屋
契約別	買賣

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 土地建物查詢



LRX301_不動產移轉申報

字體大小: 大 | 中 | 小

臺北市稅捐稽徵處

請依以下步驟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 回報

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: | 填報資料 | 清除 | 存檔

區域區 段小段 地號 原所有權人

臺北市 - 中山區 大佳一 0001 - 0001 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,*

請選擇

查詢公告現值

查詢公告現值

土地契約移轉價格:

原權人姓名或前次移轉現值請至[持分明細]查詢選擇

都市土地 非都市土地

有「建築及雜用稅法」第五條規定使用權與所有權之一(商業用途,在申請書該項填會自動設為「無」)

填列土地改良物使用證明書 _____ 張, 工程受益費納稅收據 _____ 張, 重劃圖使用證明書 _____ 張, 填列土地公費填報證明文件 _____ 張, 請依該扣除土地漲價總數額。

本屬土地持分 土地現值第34條第1項第3、4項規定, 全部 部分(屬 _____ 層自用住宅使用面積 _____ 平方公尺, 非自用住宅使用面積 _____ 平方公尺)混合自用住宅用途者, 土地現值第34條第5項規定。(另列申請適用土地現值第34條第5項規定申請書)茲檢附建築改良物所有權狀影本 _____ 份, 非口名簿影本 _____ 份, 請按自用住宅用地稅率核課。

本屬土地為商業用途, 茲檢附商業用途件商業使用證明書等相關證明文件 _____ 份, 請依土地稅法第39條之2第1項規定不課徵土地漲價總額。 茲依89年1月28日土地稅法修正附加條款公告土地漲價總數額核課。

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

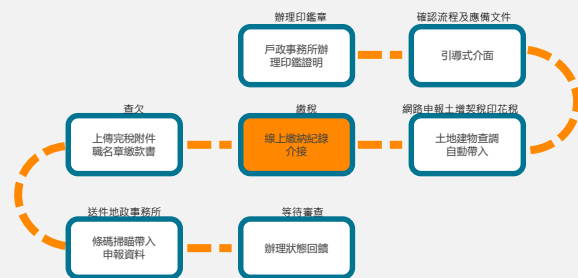


不動產移轉一站式服務平台

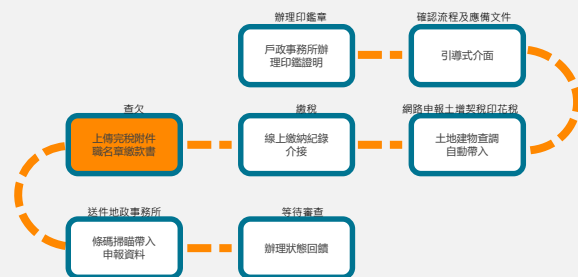
自動帶入
繳款類別
銷帳編號
繳款金額
繳納截止日期
期別代號

回傳
繳納註記

財金
繳稅服務網

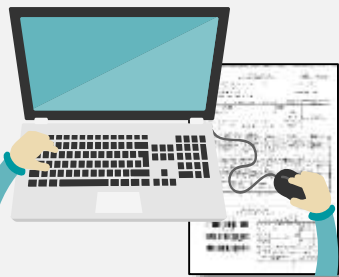


稅務申報-查欠



提供線上查欠服務

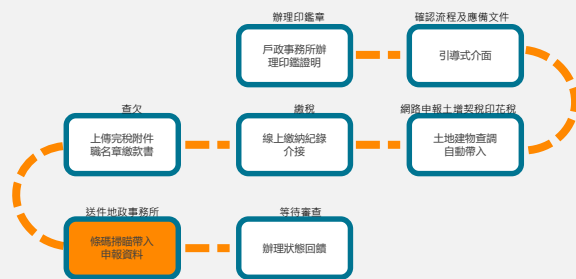
- 產出土地增值稅或契稅繳款書時，如當下無舊欠，系統將直接產出蓋有無舊欠戳記之繳款書，民眾持此繳款書即可免至地方稅稅稽徵機關臨櫃查欠。



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。

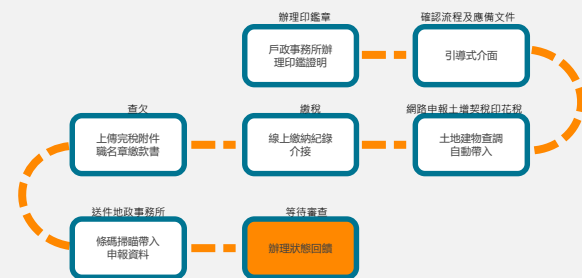


收件掃描繳款書barcode



地政人員

稅務申報-送件地政事務所



戶政
已結案

地稅
已結案

國稅
已結案

地政
審查中

鄰近辦理

案件狀態
審查中
補正中
已撤回
已駁回
結案

申報贈與稅

應備文件

一、土地登記申請書

二、土地及建物所有權狀與移轉執照(正、副)各1份、重估文件(契稅)



03

地政士訪談建議

109年不動產移轉一站式服務精進訪談會議

109年
6月17日

為了解實際地政士需求，邀請地政士公會 及代書軟體業者代表會討論

參與 單位

中華民國地政士公會全國聯合會、雲林縣地政士公會、內政部地政司、六都地方稅務局(處)、代書軟體業者及本中心。



內容

線上查調土地建物資料、線上完稅作業職名章申報說明、遺產及贈與稅線上繳納證明提供、繳納狀態跨機關查詢規劃介紹。



建議

納入後續規劃參考

- **網路申報土地建物查調功能尚無立即需要**：地政士在申報之前即會申請土地建物第一類謄本確認產權及註記。
- **希望未來可以無紙化**：包含買賣、贈與，以及較為複雜的繼承、信託或共有分割，能免除遞送相關紙本附件至稅務機關。
- **驗證自然人憑證或健保卡是否為本人使用**：以自然人憑證或健保卡即可申辦稅務，讓過戶變簡單，需考量交易安全。
- **要有合法地政士方能受理業務**：以降低代理人冒用的疑慮。

跨機關攜手合作

創新開創未來

THANK YOU !

