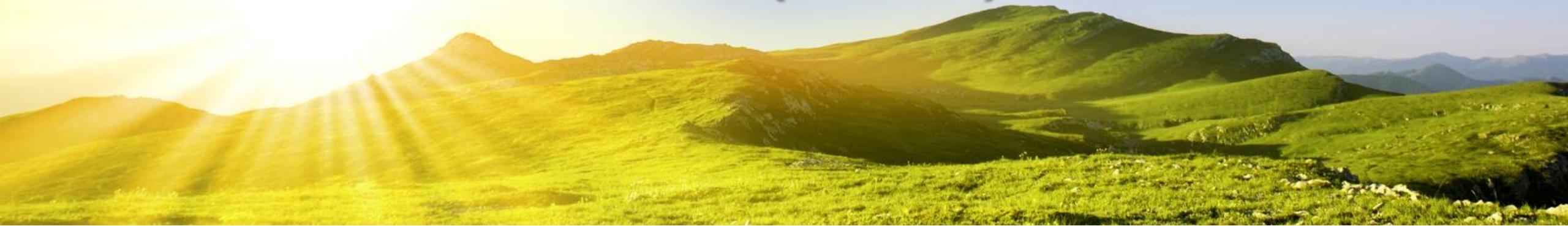


# 土地增值稅與房地合一稅 重購退還(扣抵)規定



# 講師簡歷- 林秀銘 老師



新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會 理事長  
中華民國租賃住宅服務業營保基金管理委員會  
委員  
地政士國家考試、不動產經紀人國家考試及格  
榮獲中華民國第十一屆金仲獎優秀不動產經紀  
人表揚  
榮獲 113年 全國模範勞工表揚並由總統接見  
內政部認可 不動產訓練機構 講師  
地政士、不動產經紀人考照班 講師  
著作：不動產經紀相關法規概要、土地稅法規  
(林強)

# 課程大綱

- 一、自住房地之免稅規定與自住非自願離職稅率
- 二、自住房地 重購退還(扣抵)房地合一稅
- 三、土地增值稅 重購退稅

## 一、自住房地 免納情形：**(定額免納 超額減徵)**

交易之房屋、土地有下列情形之一者，**免納所得稅**。

但符合第一款規定者(自住房地)，其免稅所得額，以按第十四條之四第三項規定計算之餘額不超過**400萬元**為限，超過部分稅率為**10%**：

一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地

- (一) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。
- (二) 交易前六年內，無出租、供營業或執行業務使用。
- (三) 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年內未曾適用本款規定。

二、符合農業發展條例第三十七條及第三十八條之一規定得申請不課徵土地增值稅之土地。

三、被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。

四、尚未被徵收前移轉依都市計畫法指定之公共設施保留地。

前項第二款至第四款規定之土地、土地改良物，不適用第十四條之五規定(免申報)；其有交易損失者，不適用第十四條之四第二項損失減除及第二十四條之五第一項後段自營利事業所得額中減除之規定。**(所得稅§4-5)**

## ◎個人自住房地優惠 課稅計算式

### 稅基 --- 【課稅所得額】

(一) 【先算有多少所得？或損失】

#### 房屋、土地 交易所得額

= 交易時成交價額 - 原始取得成本 - 因取得、改良及移轉而支付  
費用

(二) 【稅基】 ---課稅所得額

= 交易所得額 - 交易前3年內之房屋及土地交易損失 - 土地漲價總數額

(三) 【再算要繳多少所得稅？】

應納所得稅額 = 課稅所得額 - 優惠扣除免稅額 **400萬** × **10% 稅率**

# 房地合一稅 解析

符合自住房屋、土地條件 『定額免納、超額減徵』



1. **自住房屋、土地免納額部分&超過部分之稅率：**  
✓ **自住房屋、土地符合三要件，連續滿六年的計算時點，應以設立戶籍並實際居住之日起開始算6年。**

房地合一有幾個重要的時點，「取得日」、「移轉日」、「設籍日」、「遷出日」、「持有一期間」及「租稅優惠期間」

**持有一期間 = 移轉日 - 取得日**

**租稅優惠期間 = 遷出日 - 設籍日**

◎適用『三要件』

(1) 個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿6年。

(2) 交易前6年內，無出租、供營業或執行業務使用。

(3) 個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內未曾適用本款規定。

免稅額部分400萬元為限。  
超過400萬元部分稅率為  
10%。

(4) 可併用重購退稅優惠

# 房地合一稅 解析

◎個人自住房地租稅優惠的適用，是否須「連續」於該房屋設戶籍滿 6 年？

新制自住房地租稅優惠有關辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年的適用條件，係指交易該房地前，個人、或其配偶、未成年子女，符合於該房屋辦竣戶籍登記連續滿 6 年，以及持有並居住該房屋連續滿 6 年。

◎如僅以納稅義務人之直系尊親屬或其已成年的子女設籍及居住於該房屋，可否適用自住房地租稅優惠？

僅有「直系尊親屬」或「已成年子女」設籍於該房屋，尚不符合前開條件，故無法適用自住房地租稅優惠。

◎個人交易的自住房地如係分次取得而部分適用舊制(財產交易所得)、部分適用新制(房地合一稅)，其免稅額應先按適用新制部分之比例計算後，再按交易該新制部分之持分比例計算。

## 案例(1) 僅以「已成年子女」「直系尊親屬」或「旁系親屬」設立戶籍 不符合自住房地租稅優惠之條件

(1-1)李先生在2017年2月1日以1,200萬元買入A屋，支付契稅等必要費用20萬元，由李先生及21歲女兒設籍居住，李先生於2019年10月1日因故搬至他處並將戶籍遷出，僅剩女兒設籍居住，之後在2023年6月15日以1,800萬元將該屋出售，出售移轉費用30萬元，土地漲價總數額50萬元。李先生雖持有A屋超過6年，且女兒有設籍居住，但他本人未設籍並居住連續滿6年(2017年2月1日至2019年9月30日，僅2年8個月)，而女兒為「**已成年子女**」，不符合前開自住房地租稅優惠條件之適用。

(1-2)甲君於114年8月1日出售其於108年5月16日買賣取得之A房地，自行申報房地合一所得稅課稅所得1,000萬元並減除自住房地免稅額400萬元，自行繳納應納稅額60萬元，該局於查核時發現，甲君於A房地持有机間(108年5月至114年8月)，僅有甲君之兄長乙君設戶籍並居住該房地，甲君雖持有A房地超過6年，惟非其本人或配偶、未成年子女設戶籍並居住於A房地，經核定不符合自住房地之適用要件，否准其扣除免稅額及適用優惠稅率，核定應補稅額140萬元。

(1-3) 甲君105年間買入A房地，112年間出售A房地，甲君辦理個人房地合一所得稅申報，依規定計算A房地之課稅所得，減除自住房地免稅額400萬元後，按自住房地稅率10%計算應納稅額。案經該局以甲君或其配偶、未成年子女於甲君持有A房地期間，均未於A房地辦竣戶籍登記，「**僅以其母有於A房地設籍**」且其有居住於A房地，僅以其母設籍尚難據以為適用自住房地租稅優惠，復查爰予駁回。

※個人自住房地租稅優惠400萬元免稅額的適用，**須本人或配偶、未成年子女在交易該房地前設戶籍並實際居住連續滿6年**，如**僅有「已成年子女」「直系尊親屬」或「旁系親屬」設籍**及居住於該房屋，無法適用自住房地租稅優惠。

**案例(2)自住房地免稅優惠要件，除必須於該房屋辦竣戶籍登記外，還須實際持有並居住，三者都須連續滿6年**

**高雄國稅局案例**A先生於113年（2024年）5月29日出售107年（2018年）5月21日購買取得的房地產，A先生持有該房地產期間已滿6年，且出售前6年沒有出租、也無供營業或執行業務使用，且查核其水電用量、的確有居住事實。不過高雄國稅局表示，A先生是107年6月6日才於該房屋辦理好戶籍登記，也就是說，「還剩7天才屆滿6年」，因此雖然核定課稅所得275萬元是在4百萬元範圍內，但還是未符合自住房屋「連續滿6年」的免稅規定，而無法適用400萬免稅的優惠。

國稅局會審查地政及戶政機關登記資料、戶籍謄本、水電用量及帳單等，以確認納稅義務人是否辦竣戶籍登記、持有並居住連續滿6年的事實，另會調查營業稅、房屋稅、地價稅的稅籍、租賃所得、非自住房屋核定資料，或其他外部資料，釐清於交易日前6年內該房地有無出租、供營業或執行業務使用，以避免投機行為。

### 案例(3) 自住房、地因繼承時之自住持有限期間併計

Q：老王 105 年 7 月 1 日取得 A 房地並設籍自住，而後於 110 年 7 月 1 日過世，由其子小王繼承並繼續設籍自住，小王於 111 年 7 月 1 日出售 A 房地時，得否適用自住房地租稅優惠？

A：小王出售 A 房地前 6 年期間 【包括小王持有限期間 1 年(110 年 7 月 1 日至 111 年 7 月 1 日)及老王持有限期間 5 年(105 年 7 月 1 日至 110 年 7 月 1 日)合併計算】，均符合辦竣戶籍登記及居住條件，如該期間內無出租、供營業或執行業務使用，且其本人、配偶、未成年子女未曾適用自住房地租稅優惠，則小王出售 A 房地即得適用自住房地租稅優惠。

# 自住房屋地拆除後新建持有期間併計適用優惠

個人出售新屋前6年的持有期間內，包括新屋的持有期間及舊屋拆除前的持有期間，於新屋及舊屋連續設有戶籍及居住且無出租、供營業或執行業務使用，如個人與其配偶及未成年子女於交易前6年內亦未曾適用自住房屋地租稅優惠，其出售新屋(含坐落基地)得適用自住房屋地租稅優惠。

**案例(4)**林小姐107年3月1日取得A房地並設戶籍及居住，108年3月1日拆除A屋後於原土地自地自建，110年3月1日取得興建完成B屋的使用執照，林小姐並於B屋設籍及居住，其後於115年3月1日出售B房地時，適用自住房屋地租稅優惠之認定如下：

(一)林小姐出售新屋B的前6年房屋持有期間為：

新屋B持有期間=5年(110.3.1~115.3.1)、舊屋A持有期間=1年

**(107.3.1~108.3.1) 新屋與舊屋**持有時間併計****

(二)林小姐於上開6年持有房屋期間，符合辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，如林小姐與其配偶及未成年子女於出售B屋前6年內未曾適用過自住房屋地租稅優惠，即得適用自住房屋地租稅優惠。

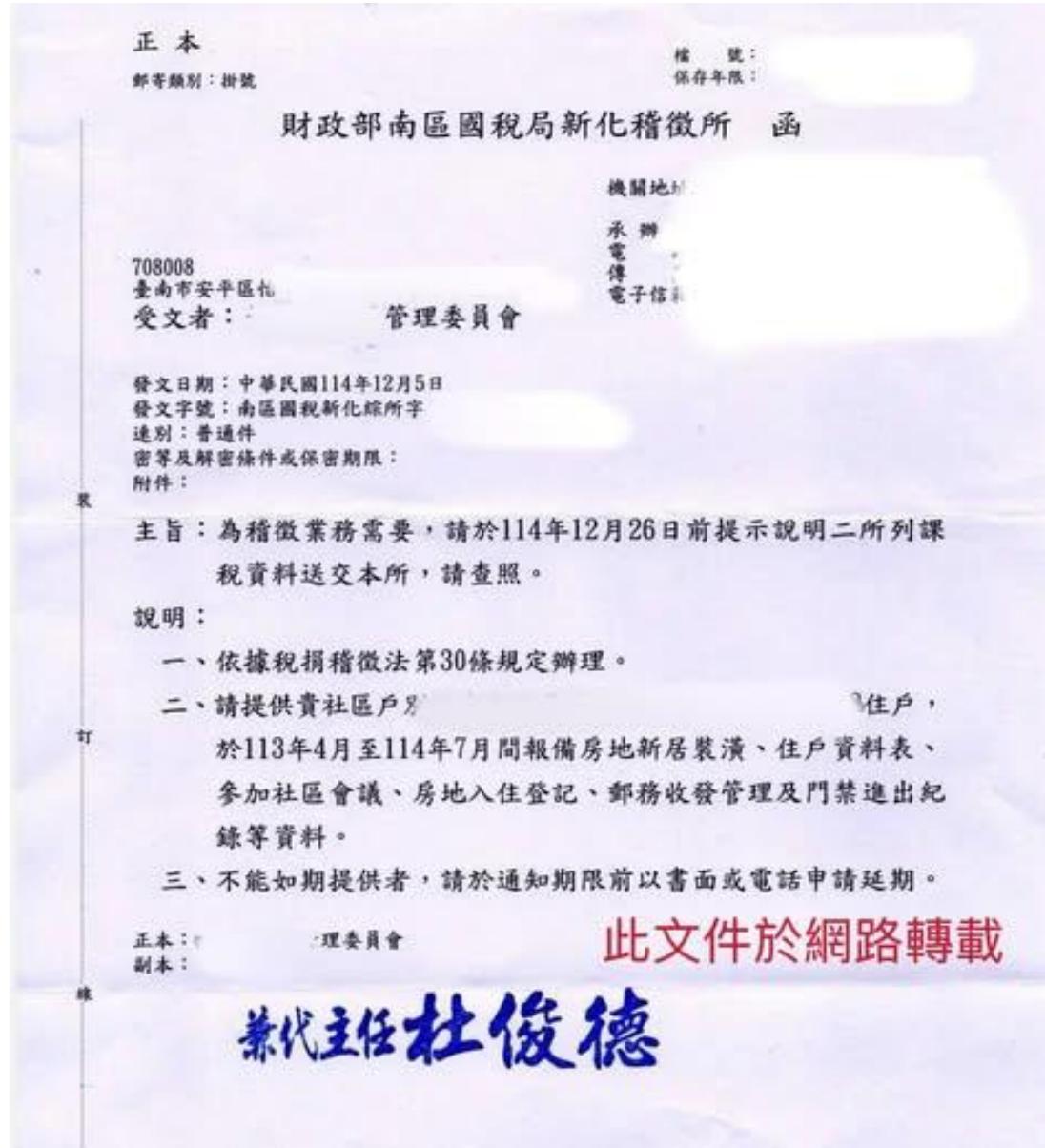
## 案例(5)設籍超過6年...但自住房地4百萬免稅及優惠卻被駁回

一、小毛剛交屋沒有多久就去報稅，因為他的房子總共持有了6年又2個月、戶籍也確定設滿了6年1個月，想說這樣肯定有資格申請免稅了。

國稅局去調管理室的資料，發現小毛當初那間房子裝潢就花了3個月，也就是說前面那幾個月小毛根本沒有住進去，就只有設籍在裡面而已。實際居住沒有滿6年，免稅優惠直接被駁回。

二、小花設籍的時間也6年5個月，原本想說沒問題了，結果國稅局出入境資料查出他2年前，被公司外派到美國出差半年，等於那半年他沒有住在台灣，實際居住的時間被扣掉，所以還是沒有過關。

# 國稅局查核「居住事實」？



## 「精準打擊模式」「生 活足跡比對」啟動

主要是從當事者日常所留  
下來的軌跡進行驗證，針  
對自住者，可能會有的一  
些情況進行驗證。

「個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素」  
交易持有期間在5年以下之房屋、土地情形 得按  
**20%稅率課徵** (110.6.11 (台財稅字第 11004575360 號))

依據「個人因調職、非自願離職或其他非自願性因素」函釋  
個人或其配偶在工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供  
營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之非自  
願離職情事，或符合職業災害勞工保護法第24條規定終止勞動契約，須離開原  
工作地而出售該房屋、土地者。

**案例(6-1)**林小姐於2010年1月因工作關係，在工作地點的鄰近地區購屋並對外出租，2022年7月間經公司調派到其他地區任職，於是在2022年8月出售該房地。林小姐認為，因為她是調職因素而出售房地，於是按20%稅率申報繳納房地合一稅。  
後來國稅局查核發現，林小姐及其配偶均未曾在該房地辦竣戶籍登記及實際居  
住，甚至還將房子出租給他人，不符合財政部公告得按20%稅率課稅的規定，於是，改依房地持有期間「超過2年、未逾5年」的適用稅率35%，核定補徵應  
納稅額。**(未設籍並出租)**

## 案例(6-2)

北區國稅局舉出一件實例說明，納稅義務人甲君於 112 年 3 月買入新北市房地，隨後在 113 年 2 月出售，並以**非自願離職**為由，按 20% 稅率申報課稅所得 220 萬元，繳納 44 萬元稅款。不過，國稅局審核後發現，甲君持有的房地在持有一期間有出租事實，不符合「自住且無出租」的要件。

由於甲君持有房地期間不滿 2 年，依照一般適用稅率應為 45%，國稅局因此重新核定應納稅額為 99 萬元，要求補徵 55 萬元稅款。儘管甲君主張因遭公司辭退才賣房，但復查申請最終仍因出租事實被駁回。



💡 房屋租賃 承租人申請租金補貼成為公益出租人或 承租人於申報宗所稅列舉扣除額，將無法享用自用住宅土增稅或房地合一稅字住相關優惠減免等

**案例(7)**甲君於111年5月購入桃園市A房地，嗣於111年8月出售，其於111年9月辦理個人房屋土地交易所得稅申報，自行按非自願性因素交易持有期間在5年以下房地之適用稅率20%，計算並繳納應納稅額約新臺幣（以下同）20萬元，嗣經該局查得甲君於98年間購入臺北市南港區房地，即將其戶籍遷入後不曾遷出，甲君持有桃園市A房地期間並未辦竣戶籍登記，也沒有實際居住之事實，另外，甲君之戶籍地南港區房地距甲君工作地點新北市汐止區僅約3公里，上述桃園市A房地距甲君工作地點約52公里，車程時間約1.5小時相較，依一般社會經驗，難認甲君因工作關係所需而購置桃園市A房地，乃經該局審核認定甲君出售上述桃園市房地未符合所得稅法第14條之4第3項第1款第5目及財政部110年6月11日公告規定，應按持有期間在2年以內之適用稅率45%，核定應納稅額約45萬元。



甲君出售持有期間在5年以下之桃園市A房地，不符合前述財政部公告第1款個人或其配偶於「工作地點」購買房屋、土地「辦竣戶籍登記並居住」的規範要件，復查決定駁回。

## 二、自住房、地重購退(抵)稅

(一)先賣後買退稅 個人出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

(二)先買後賣扣抵 個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，出售其他自住房屋、土地者，於依第十四條之五規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

(三)追繳規定 前二項重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。(所得稅§14-8)

# 房地合一重購退稅 解析

## ◎先賣後買 → 退還 (另寫申請書)

- 自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者。【申請期限】得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之日起算五年內申請，按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還。

## ◎先買後賣 → 扣抵 (於申報第一欄勾選)

- 先購買自住房屋、土地後，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算**二年內**，出售其他自住房屋、土地者，於依規定申報時，得按前項規定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除之。

## ◎戶籍及用途限制 ◎以配偶他方名義重購者亦適用

- 自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。**以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用。(申報作業要點第20點)**

## ◎應追繳扣抵或退還稅額之情形

- 重購之自住房屋、土地，於**重購後五年內改作其他用途或再行移轉時**，應追繳原扣抵或退還稅額。

依所得稅法第14條之8規定，個人出售房地合一稅課徵範圍之自住房屋、土地，同時符合以下3條件，**屬先售後購者**，得於重購自住房屋、土地之次日起算**5年內申請適用重購退稅**；**先購後售者**，得於出售自住房屋、土地**申報時申請扣抵稅額**：

- 一、本人或其配偶、未成年子女於出售及購買之房屋**設有戶籍並居住**。
- 二、**出售前1年無出租、供營業或執行業務使用**。
- 三、出售舊房地與重購新房地之移轉登記日**間隔在2年以內**。

## 重購退所得稅函釋

「**自用住宅房屋**」指：納稅義務人或其配偶、直系親屬於該地址辦竣戶籍登記，**且於出售前一年內無出租或供營業使用的房屋**。

(108.11.18台財稅字第1080459220)

## 應檢附證明文件：

於舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記的**戶口名簿影本**及**足資證明具有自住事實的相關證明文件**、重購及出售自住房屋土地的**買賣契約書**、**收付價款證明影本**及**新舊房屋土地的所有權狀影本**等。

# 要件

## (一)設籍

本人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記並居住。應注意實務上國稅局會查核實際居住情形，透過包裹/號紀錄、用水用電之度數、裝潢與入住時間、進出社區刷卡...予以確認。

## (二)用途

該房屋出售前1年內及新購後皆無出租、供營業或執行業務使用。

## (三)產權

房、地產權須為本人或其配偶所有。以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用(要點§17)。

## (四)期間

不論先賣後買或先買後賣，其移轉登記(權利)日相距2年內。

## (五)申請

先賣後買登記(交易)日次日起5年內申請退稅；先買後賣可於申報時直接扣抵。

## (六)限制

重購於登記(交易日)後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還退額。

# 房地合一稅 解析

退(抵)稅額度之計算：(重購價額 / 出售價額)

(1) 重購價額/出售價額 = A，且  $A \geq 1$

應退還稅額 = 出售房地已繳納所得稅額

重購價額超過出售價額者，可全額退稅

(2) 重購價額/出售價額 = A，且  $A < 1$

應退還稅額 = 出售房地已繳納所得稅額  $\times A$

重購價額低於出售價額者，也可以比例退稅

應檢附證明文件：

個人房地交易所得稅核定通知書、於舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記的戶口名簿影本、重購及出售自住房屋土地的買賣契約書(私契)、收付價款證明影本及新舊房屋土地的所有權狀影本等。

## 案例(8) 小屋換大屋 也可以退稅 (比例退稅)

張先生 105 年 5 月 1 日以 2,650 萬元買入 A 房地供自住，於 **107 年 8 月 1 日**出售A 房地並完成移轉登記，**出售價額 3,000 萬元**，並已**申報繳納所得稅額 30 萬元**(成交價額 3,000 萬元-成本 2,650 萬元-費用 150 萬元-土地漲價總數額 50 萬元 = 課稅所得額 150 萬元；課稅所得額 150 萬元×稅率 20% = 應納稅額 **30 萬元**)

另於 **108 年 6 月 1 日**以 **2,400 萬元買入 B 房地供自住並完成移轉登記**。因張先生出售 A 房地前 1 年內並無出租或供營業使用，且出售 A 房地與購入 B 房地的移轉登記時間在 2 年以內，可於 108 年 6 月 1 日的次日起算 5 年 內向國稅局**申請退還**出售 A 房地已繳納的部分稅款 24 萬元 (重購價額 2,400 萬元/出售價額 3,000 萬元 =  $0.8 < 1$ ；A 房地已納稅得稅額 30 萬元 × 0.8 = 應退還稅額 **24 萬元**)

## **案例(9) 同時利用-自住房地租稅優惠 與重購退房地合一稅節稅**

(一)吳先生105年2月1日購入A自住房地，成本1,500萬元，於112年1月10日出售，售價2,500萬元，取得、改良及移轉的費用100萬元，土地漲價總數額10萬元，如符合自住房地租稅優惠適用條件

**應納稅額計算如下：**

**課稅所得額** = 成交價額2,500萬元 - 成本1,500萬元 - 費用100萬元 - 土地漲價總數額10萬元 = 890萬元

**符合優惠之應納稅額** = ( 課稅所得額890萬元 - **免稅額400萬元** ) × 10% 稅率 = **49萬元**

---

(二)吳先生於112年度出售該房地已申請適用自住400萬元免稅優惠，因此其本人、配偶及未成年子女任一人，於**6年內就不可再適用此租稅優惠**。另，個人出售依房地合一新制課徵所得稅的自住房地，與從完成移轉登記日起算**2年內重購的自住房地**，都由本人或是配偶、未成年子女設有戶籍並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，其出售自住房地所繳納的房地合一稅，可於**重購自住房地完成移轉登記的次日起算5年內**，申請按重購價額占出售價額的比例退還。

## **案例(10) 自住房地重購退所得稅 與自用住宅重購退還土地增值稅可分別申請**

**國稅局案例** -小陳去年底出售居住多年的鳳山舊公寓，今年過年後換購三民區鼎山商圈的新大樓3房，小陳售屋時有申請退還房地合一稅，沒想到最近卻收到稅捐機關的土增稅退稅申請通知書，才知原來符合自住條件，稅捐單位也會**主動挑選符合退稅資格的案件，寄發退稅申請通知書**。

高雄市稅捐稽徵處表示，民眾因換屋買賣土地及建物時，申請退還已繳納之稅款，可分為土地增值稅及房地合一稅二種，因兩者同為重購退稅，易使民眾混淆，而僅申請其中一項。為守護民眾權益，**運用國稅局已核准退還房地合一稅之案件，比對挑出符合土地增值稅自用住宅用地重購退稅要件而尚未申請之民眾，主動寄發輔導暨申請書**。

## 房地合一稅自住房地重購退(抵)稅 異態樣：

1. 未於舊房地或新房地辦竣戶籍登記。
2. 舊房地或新房地有出租、供營業或執行業務使用情事(住宅法規定之公益出租人出租房地亦屬之；房地有本人、配偶或直系親屬擔任負責人之營利事業或執行業務單位設籍亦屬之)。
3. 未於出售舊自住房地完成移轉登記之日起算「2年內」重購新自住房地。
4. 重購之房地係向配偶購入。
5. 取得舊房地所有權前已簽訂買賣契約書將該房地出售；取得舊房地所有權後旋即簽訂買賣契約書將該房地出售。
6. 戶籍遷入舊房地前已簽訂買賣契約書將該房地出售；戶籍遷入舊房地後旋即簽訂買賣契約書將該房地出售。
7. 先購後售案件，重購新房地時，舊房地並不符合自住房地要件(如未辦竣戶籍登記、無居住事實、出租、營業使用等)。

## 舊房地或新房地是否有客觀居住事實存疑：

1. 查無水、電、天然氣使用記錄。
2. 房屋為毛胚屋、未經裝修、無日常生活起居所需之家電或家具。
3. 納稅人或其配偶、未成年子女就醫、工作、就學地點與舊房地新房地相距甚遠。
4. 紳稅人綜所稅、房屋稅或地價稅等之通訊地址或稅單寄送地址非新(舊)房地。
5. 出售舊房地相關買賣契約書之標的現況說明書，勾選無居住或有出租等。
6. 大樓管理委員會表示舊房地或新房地之居住使用者非為納稅人或其配偶、未成年子女。
7. 房屋稅或地價稅並非按住家用或自用住宅稅率課徵。

## 案例(11)「空戶」，顯無居住事實，否准其認列重購自住房地扣抵稅額件

**國稅局案例** - 納稅義務人甲君於108年6月20日以1400萬元取得A屋，嗣於112年6月20日以1900萬元出售A屋，並於同年月30日以3200萬元重購B屋，甲君於同年7月10日申報112年個人房屋土地交易所得稅時列報重購自住房地扣抵稅額。

經該局查核後發現，甲君雖於109年7月5日將戶籍遷入A屋，惟查甲君持有A屋期間之用水資料係註記「空戶」，顯無居住事實，又甲君無法提供足資證明具有自住事實之相關證明文件，該局認定甲君持有A屋期間無實際居住使用，與房地合一自住房地規定不符，故否准認列重購自住房地扣抵稅額，並予以補徵稅額146.3萬元【(成交價額1900萬元—可減除成本1452萬元—移轉費用30萬元) × 35%】。

**案例(12) 重購自住房地稅額退還或扣抵之租稅優惠係為鼓勵  
自住，且自住房地要件係以「房地客觀使用狀態」為準**

**國稅局案例** -小陳於111年2月21日買賣取得三民區2房，後來將該2房出售並於112 年10月20日完成所有權移轉登記，自行申報並繳納房地合一所得稅新臺幣65萬元。小陳也於112年2月15日購買一戶鳳山附車位2房，並向國稅局申請退還已繳房地合一稅款。 經稅務人員調查發現，**2屋雖然都設有戶籍，但三民區之2房僅設有戶籍卻無實際使用水電情形，且承買人也指證表示購買時為全新空屋，屋內並無裝潢，也沒裝設冷氣與家具，廚具也無使用痕跡**，因此國稅局就以小陳於三民區2房並無居住事實，核與所得稅法第14條之8規定要件不符為由，否准退還 。

## 案例(13) 「生活重心」及認定無「自住事實」與房地合一自住房地規定不符，否准退稅

國稅局案例 - 納稅義務人甲君於2021年3月25日買賣登記取得高雄市A房地，之後在2022年3月31日簽約出售，並於同年7月10日辦竣所有權移轉登記，依規定申報及繳納房地合一稅。

甲君又於2023年3月另購買臺北市B房地，並向國稅局申請重購退稅，但經查核發現，甲君簽約出售高雄的A房地後才將戶籍遷入，且持有A房地期間水電使用度數極低，並查得甲君及其配偶生活重心根本不在高雄市，甲君也無法提供足資證明有自住事實之相關證明文件，因此認定甲君並未「實際居住」於A房地，與房地合一自住房地規定不符，否准退稅。

## 案例(14) 「買新賣新」的房地交易型態，不符合所得稅法規定須出售舊房地的稅捐減免要件

**財政部北區國稅局案例**-甲君先後以新台幣1,950萬元、1,300萬元，分別購入A房地及B房地，並於111年9月6日(A房地)、112年2月9日(B房地)辦妥所有權登記，嗣於112年4月2日與第三人簽訂不動產買賣契約書，以1,680萬元出售B房地，並於同年月20日辦妥所有權移轉登記，經該局核認甲君出售B房地時，仍持有原先111年9月6日取得的A房地（舊房地），屬「買新賣新」的房地交易型態，不符合前揭所得稅法規定須出售舊房地（A房地）的稅捐減免要件，**不准其認列重購自住房地扣抵稅額，核定應納稅額157.5萬元【(1,680萬-1,300萬-30萬)\*45%=157.5萬】。**

納稅人甲君的配偶在2021年4月間取得自住房地A屋，後來在**2022年12月間甲君再購入其他房地B屋，旋即在2023年2月間出售B屋**，兩屋均設有戶籍。(買新賣新)

甲君在辦理申報時，自行減除重購自住房地扣抵稅額，但國稅局認為，甲君購買B房地後立即出售，「買新賣新」的情況與「重購」自住房地政策目的不符

再加上甲君實際持有B屋僅兩個多月，查調B屋水電費資料後，難以認定甲君有實際居住使用，國稅局最後不准認列重購扣抵稅額，並補徵稅額。

甲君不服，申請複查主張A、B兩屋皆設有戶籍，國稅局應同意核認重購自住房地扣抵稅額，但經國稅局駁回複查申請。

## 不符合重購自住房屋地要件，遭追繳原退還之稅額

### 案例(15) 列管5年內之贈與行為，遭追繳原扣抵或退還之稅額 國稅局舉例：

老李於111年3月出售A屋新臺幣1,000萬元，並申報繳納房地合一稅100萬元；後於同年9月以1,200萬元重購B屋，並申請適用重購退還已納之A屋房地合一稅100萬元，經該局查得老李於113年將B屋轉贈其子小李，因於列管期間不符合重購自住房屋地要件，遭追繳原退還之稅額100萬元。稅務專家提醒，國稅局對重購之自住房屋地，會定期追蹤後續使用及移轉情形，民眾於申請適用個人房地合一稅重購自住房屋地扣抵或退還稅額後，5年內不可將該房地轉供其他非自住用途或移轉予他人，也涵蓋房屋贈與行為，以免遭追繳原扣抵或退還之稅額。

為避免投機，若重購之自住房屋地於重購後5年內，包括出現所有權移轉（繼承除外）、戶籍遷出（除未成年子女就學需要、公務派駐國外、原所有權人死亡等原因未設戶籍，但實際仍作自住使用外）、或是出租、轉供營業或執行業務使用，都應追繳原扣抵或退還稅額。

# 房地合一稅 相關解釋

◎解釋令：111年6月9日 台財稅字第11100584750號

**(例外免追繳情形)** 適用重購退稅者在五年內未設戶籍或符合一定條件者、免追繳原退還或扣抵稅款

個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第14條之8第1項或第2項規定退還或扣抵稅額，於重購後5年內，因1未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件、2本人或配偶因公務派駐國外、或3原所有權人死亡，致戶籍遷出或未設戶籍於該重購房屋者，倘經查明該房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事，得認屬未改作其他用途，**免依同條第3項規定追繳原退還或扣抵稅額**。但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

## 不動產贈與子女後出售之房地合一產生重稅怎麼辦？

### 案例(16) 房地合一 課重稅案例：

父母將市價2500萬元，公告價值（房屋 + 土地）750萬的房地產，贈與稅約為  
 $(750\text{萬} - 440\text{萬}) \times 10\% = 31\text{萬元}$ ；並另外需繳土地增值稅。

若子女短期內以同樣2,500萬元賣掉，因為以公告價值為成本，獲利高達2,500萬 - 750萬 = 1,650萬，

其房地合一稅如下所示：（假設土地漲價總數額為100萬元，不計其他費用）  
持有2年內： $(2,500\text{萬} - 750\text{萬} - 100\text{萬}) \times 45\% = 742.5\text{萬}$

### 解決方法：

只要在受贈房子要「賣出之前後2年內」，再買一間房子自住，然後辦理自用住宅重購退稅，就可以拿回已繳的房地合一稅。

---

只要符合自住申請自用重購退稅，辦理後即可全數或比例退還以上金額。

# 三、土地增值稅 重購退稅

## 購置使用性質相同土地之退稅：

土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地或自耕之農業用地，另行購買使用性質相同之土地者，依法退還其出售土地所繳之土地增值稅。

### (一)退稅時機及額度：(先賣後買)

土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，2年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。

1.自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過3公畝部分或非都市土地未超過7公畝部分仍作自用住宅用地者。2.自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。3.自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。

### (二)依規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起2年內，始行出售土地者，準用之。(先買後賣)

### (三)使用限制：

自用住宅用地於土地出售前1年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。**(土稅§35)**

#### (四)原出售及新購土地地價之計徵標準：

所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。（土稅§36）

#### (五)重購退稅後之追繳規定：

土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，**5年內再行移轉時**，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，**改作其他用途者**亦同。（土稅§37）

#### (六) 退稅之申請

1.申請時檢附文件：

土地所有權人因重購土地，申請依本法第35條規定退還已納土地增值稅者，應由土地所有權人檢同原出售及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本，**向原出售土地所在地稽徵機關辦理**。

2.重購土地與出售土地**若不在同一縣市者**：

重購土地與出售土地不在同一縣市者，依前項規定**受理申請退稅之稽徵機關**，應函請重購土地所在地稽徵機關查明有關資料後再憑辦理；其經核准退稅後，應即將有關資料通報重購土地所在地稽徵機關。

3.裝冊保管與定期**清查**：

重購土地所在地稽徵機關對已核准退稅案件及前項受通報資料，應裝冊保管，每年定期清查，如發現重購土地5年內改作其他用途或再行移轉者，依本法第37條規定辦理（土稅細§55）

# 自用相關重購退稅 適用要件

## (一) 要件：

1	性質	(自用住宅、自營工廠、自耕農地使用性質相同)
2	地價	【新購-(出售-土增稅)】=餘額
3	時間	(2年內)
4	使用	(前1年未供租、營)
5	名義	(登記名義人相同)
6	面積	(新購自用住宅土地 都市3公畝或非都市7公畝)
7	追繳	(5年內不得移轉或改其他用途)

# 二年內重購起算日期之認定標準

## (先賣後買)

2年內重購土地時間的計算，是以土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起2年內重購土地，才可依土地稅法第35條規定申請退還已納土地增值稅，其2年內重購土地日期之認定，是依照申報土地移轉現值之情形為準，如期申報者，以訂約日為準，逾期申報者，以申報日為準。

## (先買後賣)

自重購土地完成移轉登記之日起2 年內出售土地，其2年內出售土地 日期之認定：出售土地移轉現值如期申報者，以訂約日為準；逾期申報者以申報日為準。

## 【大法官會議】釋字第478號

土地稅法第三十五條第一項第一款所定「自用住宅用地」，依同法第九條規定，係指「為土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地」，並未以須經稽徵機關核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅為認定之標準。

財政部中華民國七十三年十二月二十七日台財稅第六五六三四號函謂：「土地所有權人出售自用住宅用地，於二年內重購土地者，除自完成移轉登記之日起，不得有出租或營業情事外，並須經稽徵機關核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅者，始准依土地稅法第三十五條第一項第一款規定，退還已納土地增值稅」，其以「須經稽徵機關核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅」為申請退稅之要件部分，係增加土地稅法第三十五條第一項第一款所無之限制，有違憲法第十九條租稅法律主義，應不予援用。

## 符合條件

### 原有舊房地產

- 簽約買賣之前一整年都沒有出租或作營業的**使用情形**。
- 土地上要有**房屋**，而該房屋是土地所有權人本人、配偶或是直系親屬。
- 本人、配偶或是直系親屬的**戶籍**設在這個房屋上，如果平時未設戶籍，只要在簽約買賣當時設立戶籍就可以。**※但要特別注意，如果是先買新房屋，再賣出舊房屋，買新房屋時，舊屋要符合自用住宅的條件，包括設有戶籍。**(如：原來持有土地，但沒有設戶籍，於出售時才從第三地將戶籍遷入，都不能辦理重購退稅。)
- 土地**面積**不受都市土地300 平方公尺或非都市土地700 平方公尺的限制。

### 新購房地產

- 原出售土地及**新購土地所有權人**為同一人，也就是買房子和賣房子是同一個人。**(如：賣掉配偶名下房子後另以本人名義買進新房子，就不能退稅了。)**
- 新購土地地上**房屋**須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並辦好戶籍登記且新購房屋沒有任何出租或作營業的情形。
- 都市土地最大適用**面積**是300 平方公尺，非都市土地最大適用面積是700 平方公尺。
- 新買房屋的土地移轉現值總額，必須**超過賣舊屋的移轉現值總額扣除所繳納土地增值稅後有餘額，才能退稅**。
- 重購土地需有土地所有權人本人、配偶或直系親屬設立**戶籍**，從辦妥所有權登記日起，5 年內不可以**移轉**(如：出售或贈與給配偶)或出租、供營業使用，更不能將戶籍遷出或空戶(至少需保留本人或其配偶、直系親屬任何一人於原戶籍內)，不然會被追繳原退還的土地增值稅。

## (二)自用住宅用地重購退稅申請

線上申辦/臨櫃申辦 / 郵寄申辦

### 應備書證

1. 土地增值稅自用住宅用地重購退稅申請書/正本
2. 原出售及重購土地辦理登記時之契約文件影本/影本
3. 重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件/影本
4. 原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本(如無法提示，改立具切結書)/正本
5. 存摺封面影本(非直撥退稅方式者免附)/影本

# 退稅額度分析(一) 如何計算？

**案例(17)**林君於100年12月1日出售自宅移轉現值是460萬元，且已繳納土地增值稅款60萬元。林君於101年12月看中兩間房屋，想選其中一間，這兩房屋於重購退稅時，分別可退還多少稅款？（甲屋土地現值580萬，乙屋土地現值450萬）

**計算公式如下：**

新購自宅地的申報移轉現值 - (出售自宅地申報移轉現值 - 已繳土地增值稅) = 餘額 A。

排列組合如下：

- \* 已繳土地增值稅款  $\leq$  餘額 A，已繳的增值稅款可全數退還。
- \* 已繳土地增值稅款  $>$  餘額 A，可退還相當於餘額 A 的稅款。
- \* 餘額 A  $\leq 0$ ，則**不符合退稅要件**。

新購 土地 地價	出售 土地 地價	已納 土增 稅	餘額	額內	申請可 退還(補 貼不足 額)
甲屋 580萬	460萬	60萬	180萬	60萬	60萬
乙屋 450萬	460萬	60萬	50萬	60萬	50萬

(倘若新購土地地價為400萬以下者 則不符合退稅要件)

## 退稅額度分析(二)-公告土地現值

**案例(18)** 民眾今年在台北市信義區買了一間約2000萬元的大樓2房，想把原新北市板橋區的4層樓公寓賣掉，因為公寓持有期間近20年，一般土地增值稅高達80萬元，自用土地增值稅也需要近35萬元，因此想在2年內就把舊公寓賣掉，依照目前的市價約1100萬元，可以把這筆高額的土地增值稅退回來，殊不知事與願違。

根據試算結果，雖然買方花了近2000萬元買房，預計以1100萬元賣房，但是信義區是14層樓的產品，所以分配的土地持分只有2.63坪；擬出售的板橋區公寓，土地持分卻有8.09坪，所以土地公告現值信義區只有近490萬元，而板橋區土地公告現值卻高達630萬元，選擇出售後，如果繳納80萬元的土地增值稅，板橋區的土地地價還有550萬元( $490\text{萬元}-630\text{萬元}-80\text{萬元}=-220\text{萬元}$ )，無法辦理土地增值稅重購退稅。

## ◎二年內出售與重購多處自用住宅用地，如符合要件，准併計核退土地增值稅

土地所有權人於2年內分別出售與重購多處土地，該出售與重購之土地如經查明均符合自用住宅用地有關規定者，**應准併計**依土地稅法第35條規定，核退其已納之土地增值稅。（財政部82/06/22台財稅第820241894號函）

## ◎所稱二年內分別出售與重購多處土地之認定基準

所稱「二年內分別出售或重購多處土地」，**其二年期間之起算**，應以土地所有權人多次出售或先購買土地**第一次完成移轉登記之日**為準，在該第一次完成移轉登記之日起二年內分別出售與重購多處土地，始有上揭函釋准併計依土地稅法第三十五條核退其已納土地增值稅規定之適用。（財政部88/10/28台財稅第881953651號函）

## 列冊管理期間清查『空戶』而被迫繳

**案例(19)**老王於今年初出售一戶臺南市南區的舊透天厝自用住宅用地，另於當年年中重購東區一戶大樓4房自用住宅居住，**因符合土地增值稅重購退稅規定**，經過向稅務局申請，**核准退還已納土地增值稅**，不料日前卻收到稅務機關通知，需繳回原本土地增值稅的退稅款項，老王趕緊向稅務人員詢問才知，老王幾個月前**將戶籍短暫遷出又遷回**以為沒事，卻仍違反重購退稅列管規定，只好乖乖繳納退稅款。

5年內如有違反下列情形者將致退稅款項遭到追繳：

- 1.土地所有權不得移轉
- 2.需有本人、配偶或直系親屬於該地辦竣戶籍登記
- 3.不得供出租及營業使用。

## (例外免追繳情形) 適用重購退稅者在五年內未設戶籍或符合一定條件者、免追繳原退還或扣抵稅款

**案例(20)**台中有位王先生突然收到台中市政府地方稅務局寄發20萬元的追繳之補稅繳款書，震驚之餘趕緊打電話詢問地稅局。原來是因為王先生3年前有申請土地增值稅自用住宅用地重購退稅，並在管制期間將戶籍遷出，導致新購土地無人設立戶籍而被追補原退還稅款。王先生向稅務人員表示，

戶籍遷出是因為小孩就學需要，所以短暫將戶籍遷出再遷回。

新購的自用住宅用地會從登記日起列管5年，於列管期間不可以移轉，也不能營業或出租使用，且須有土地所有權人本人、配偶或直系親屬其中1人設立戶籍，否則就會被追繳原退還的土地增值稅。

但若是因為子女就學需要、因公派駐國外或土地所有權人死亡等原因，導致戶籍遷出或未設於新購土地，實際上還是作自用住宅使用，就可以免追繳稅款。所以像王先生這樣因為子女就學需要將戶籍遷出，只要提供相關證明文件，並經承辦人確認現場的確沒有出租、營業，仍作自用住宅使用，就不會因戶籍遷出而被補稅了。

## 二年內重購退稅之申請無次數之限制

土地所有權人於出售自用住宅土地後，2年內重購合於規定之土地，得申請退還已繳納之土地增值稅，**並無次數之限制**。

如土地所有權人因重購自用住宅用地申請退還土地增值稅，該重購土地事後出售，稽徵機關依規定追繳原退還之土地增值稅，土地所有權人於2年規定期限內，再於他處購買自用住宅用地，且符合規定者，仍得再申請退還其已繳納之土地增值稅。

※利用二年內重購可退稅之規定，達到最大的節稅效益。

# 四、個人出售自用住宅房屋之財產交易所得 重購退稅

重購「自用住宅房屋」，申請扣抵或退還綜合所得稅

出售自用住宅房屋產生的財產交易所得所繳納的所得稅額，從完成移轉登記那一天起2年內，如果重購自用住宅房屋的價款超過原來出售價款，可以在重購自用住宅房屋完成移轉登記的年度，從所得稅應納稅額中扣抵或退還。

先購買再出售的話，也可以適用，但是要在出售的年度扣抵。

以本人名義出售自用住宅房屋，而另以配偶名義重購的話，也可以適用扣抵的規定。

(所得稅§17-2)

「自用住宅房屋」：指納稅義務人或其配偶、直系親屬於該地址辦峻戶籍登記，且於出售前一年內無出租或供營業使用的房屋。

(108.11.18台財稅字第1080459220)

## 申請扣抵或退還綜合所得稅額之檢附文件

檢附重購及出售自用住宅房屋的買賣契約書及收付價款證明影本（或向地政機關辦理重購及出售自用住宅房屋移轉登記蓋有收件章的契約書影本）、所有權狀影本（或建物登記謄本）及戶口名簿影本，向申請扣抵年度戶籍所在地國稅局辦理。

納稅義務人出售自用住宅之房屋後，另以委建方式取得自用住宅之房屋，得適用所得稅法第十七條之二有關扣抵或退還綜合所得稅額之規定。

委建房屋因無法取得地政機關移轉登記之契約文件影本，應以委建契約、建築執照及使用執照影本代替，並以建物總登記日所屬年度視為重購自用住宅之房屋完成移轉登記之年度，依所得稅法施行細則第二十五條之二規定辦理。

（財政部76/09/30台財稅第761133047號函）

## 符合條件（須同時符合下列條件）

- (一) 出售或重購之房屋係以納稅義務人本人或其配偶名義登記的。
- (二) 納稅義務人出售或重購之房屋均須為自用住宅(出售及重購年度須有納稅義務人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記)。
- (三) 紳稅義務人出售自用住宅房屋已繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅。
- (四) 於出售自用住宅房屋完成移轉登記日起2年內重購者，先購後售者也適用。
- (五) 重購自用住宅的房屋其價額超過原出售價額者。

## 扣抵限額

重購自用住宅扣抵稅額以納稅義務人出售自用住宅年度，因增列該筆財產交易所得後所增加的綜合所得稅額為限。但原財產交易所得已依規定自財產交易損失中扣抵部分不在此限。其計算公式：

- 1.出售年度的應納稅額（包括出售自用住宅房屋之財產交易所得）。
- 2.出售年度的應納稅額（不包括出售自用住宅房屋之財產交易所得）。
3. (A) - (B) = 重購自用住宅之房屋可扣抵或退還稅額應檢附的證件