

# 土地增值稅法令與實務

新竹市稅務局機會稅科

楊星華報告

106.7.20

# 報告大綱

## 一、專題報告-----

### 重購退稅介紹

## 二、案例分享

## 三、意見交流

# 重購退稅專題報告

一、重購退稅介紹

二、案例說明

# 什麼是“土地增值稅重購退稅”

土地所有權人於2年內買賣自用住宅用地，且重購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後仍有餘額者，可申請退回已繳納的土地增值稅。



**簡單的說  
就是2年內小屋換大屋  
可申請退回繳納的土  
地增值稅**

## 申請時應檢附文件

- 一、重購退稅申請書(載明出售地及重購地之土地地號及建物門牌)。
- 二、原出售及重購土地之契約書(公契)影本。
- 三、出售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)。
- 四、出售地及重購地之土地所有權人無(有)租賃情形申明書。
- 五、設籍人無租賃關係申明書

# 適用要件

- 時間點：2年內完成買賣
- 土地所有權人：出售地及重購地均屬同一人。
- 符合自用住宅用地規定：
  - 土地所有權人、配偶、直系親屬中任1人設籍。
  - 出售地前1年內無營業、無出租；且新購地無營業、無出租。
  - 地上房屋由土地所有權人、配偶、直系親屬中任一人所有。
  - 面積：都市土地 $\leq 3$ 公畝部分(約90.75坪)  
非都市土地 $\leq 7$ 公畝部分(約211.75坪)

# 申請方式

**向出售土地主管稽徵機關  
申請退回繳納之土地增值稅**

## 清查列管五年

重購土地列入5年清查，下列情形之一會追繳退還稅款

- 一、再行移轉(含夫妻贈與)
- 二、改作其他用途(例如有營業、出租之情形)
- 三、戶籍遷出(本人、配偶或直系親屬中須有1人設籍)



## 土地增值稅重購退稅計算公式

$$\begin{array}{l} \text{新購住宅用地} - (\text{原出售住宅用地} - \text{已繳土}) = \text{餘額A} \\ \text{申報移轉現值} \quad \quad \quad \text{申報移轉現值} \quad \quad \quad \text{地增值稅} \end{array}$$

一、已繳土地增值稅款  $\leq$  餘額A時，

➔ 已繳的增值稅款可全數退還。



二、已繳土地增值稅款  $>$  餘額A時，

➔ 可退還相當於餘額A的稅款。



三、餘額A  $\leq 0$ ，➔ 不符退稅要件。



## 一、重購退稅介紹

# 案例一

王太太於104年12月1日出售自宅移轉現值是450萬元，且已繳土地增值稅款50萬元。王太太105年10月新購自宅房屋，土地現值500萬元，可退還多少稅款？

一、符合2年內先賣後買

二、 $500萬 - (450萬 - 50萬) = 100萬$

新購自宅用地 地申報移轉現值	原出售自宅用 申報移轉現值	已繳土地 增值稅款	餘額A
-------------------	------------------	--------------	-----

$50萬已繳土地增值稅款 \leq 100萬(餘額A)$

## 結論

原來已的繳土地增值稅款50萬元可全數退回



## 案例二

陳先生於104年12月1日新購自宅房屋，土地現值430萬元，105年10月出售自宅移轉現值是450萬元，且繳納土地增值稅款50萬元，陳先生可退還多少稅款？

一、符合2年內先買後賣

二、 $430萬 - (450萬 - 50萬) = 30萬$

新購自宅用地	原出售自宅用	已繳土地	餘額A
地申報移轉現值	申報移轉現值	增值稅款	



**50萬已繳土地增值稅款 > 30萬(餘額A)**

**結論**

**可退還相當於餘額A的稅款30萬元**

## 案例三

朱小姐於104年12月1日出售自宅移轉現值是450萬元，且已繳土地增值稅款50萬元。朱小姐105年10月新購自宅房屋，土地現值390萬元，可退還多少稅款？

一、符合2年內先賣後買

二、 $390萬 - (450萬 - 50萬) = -10萬$

新購自宅用地 地申報移轉現值	原出售自宅用 申報移轉現值	已繳土地 增值稅款	餘額A
-------------------	------------------	--------------	-----

### 結論

雖在2年內先賣後買自用住宅用地，但餘額 $A \leq 0$ ，  
不符退稅要件



# 案例分享二則

一、農不課案件補徵

二、土增稅與地價稅、房屋稅之  
勾稽通報制度

# 農不課補徵案例

- ▶ 土地稅法第三十九條之二第一項規定：  
「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。」
- ▶ 財政部91年8月21日台財稅字第0910455239號函釋規定：  
「依土地稅法第39條之2第一項規定申請不課徵土地增值稅，**應以移轉時，該農業用地確作農業使用為要件**。倘於移轉時，未符上述要件，自無該規定之適用...」

- 土地原所有權人鄭君持有105年10月27日核發之農業用地作農業使用證明書(有效期限6個月至106年4月27日止)。
- 於106年4月5日，將土地移轉其子並申請農地買賣移轉不課徵土地增值稅，至106年5月16日向地政事務所辦理登記。
- 產發處106年6月23日通報，經稽查未作農業使用之情形，且限期改善未果。
- 查核結果
  - 產發處於106年3月13日發函通知原所有權人鄭君，土地經106年3月9日辦理『已興建農舍及其農業用地稽查』，未農業使用規定，並限期改善。
  - 鄭君106年4月12日仍向產發處申請展延改善期限，惟仍限期改善未果。

**結論：補稅**

# 土增稅與地價、房屋稅之勾稽通報制度

- ▶ 土增稅按一般案件申報移轉而地價稅按田賦或公共設施保留地課稅
- ▶ 土增稅按農業用地案件申報移轉，土地謄本上載有建號
- ▶ 土增稅按自用住宅用地案件申報移轉，提供地政機關**建物測量成果圖**、**建物勘查成果圖**
- ▶ 新竹市政府地理資訊系統圖台



# 意見交流

## 我們的希望

**網路申報**

**契稅附聯**

# 網路申報

- ▶ 網路申報謝謝您的支持
  - ▶ 請繼續支持

# 契稅附聯

一經勾選，符合規定即准予變更房屋使用情形，及適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，不用再另外申請。

契 稅 申 報 書 附 聯  
(新所有權人使用土地、房屋情形申報表)

一、土地部分

年 月 日

本申報書所列房屋基地 段 小段 地號土地取得後係供自用住宅用地使用，茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦妥土地所有權移轉登記並於本年 9 月 22 日前辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，請准自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

二、房屋部分 (稅籍編號： )

坐落 街路 段 弄 號 樓房屋取得後使用情形如下：

使用別	面 積			層 次	坐 落	街 路	段	弄	號	樓房屋取得後使用情形如下：
	自 住	非 自 住	營 業							
住 家	自 住									
	非 自 住									
非 住 家	營 業									
	營 業 減 半									
	私人醫院、診所或 自由職業事務所									
	非 住 非 營									

申報人

蓋章

電話：

收文

年

月

日

號

身分證統一編號：

本人選取上述房屋為自住使用，因超過本人、配偶及未成年子女持有自住房屋全國 3 戶之限制，放棄  本人  配偶  未成年子女所有 \_\_\_\_\_ 縣市 \_\_\_\_\_ 鄉鎮市區 \_\_\_\_\_ 街路段 \_\_\_\_\_ 巷 \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_ 房屋按自住稅率課徵房屋稅。

備註：

- 1、自住房屋，指個人所有之住家用房屋符合無出租使用，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內之住家用房屋。
- 2、公益出租使用房屋，指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。如房屋符合公益出租使用之條件，請備妥前述資料逕向房屋所在地主管稽徵機關申請辦理。

# 報告完畢

## 敬請指教

電子發票無紙化 造福地球不暖化