



土地增值稅

自用住宅用地重購退稅

懶人包



什麼是“土地增值稅重購退稅”？

土地所有權人於2年內先賣後買或先買後賣自用住宅用地，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。



換



適用要件

- ① 出售及新購土地所有權人均屬同一人。
- ② 出售及新購土地上之房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- ③ 必須符合自用住宅用地規定：
 - ① 土地所有權人或其配偶、直系親屬中任1人在出售及新購地辦竣戶籍登記。
 - ② 出售房地前1年內未曾有營業或出租行為；而新購房地於買入登記後無營業或出租行為。



限制條件

- 1 必須於2年內完成先賣後買或先買後賣自用住宅用地(如為先購後售案件，先購新房地時，原舊房地需符合自用住宅用地規定)
- 2 新購面積，都市土地面積未超過300平方公尺(約90.75坪)部分；非都市土地面積未超過700平方公尺(約211.75坪)部分可申請。



申請方式

向出售土地之主管
稽徵機關申請

1 郵寄申請



2 實體櫃台



3 網路申請



重購自用住宅用地 申請退還土地增值稅計算公式

$$\text{新購自宅用地的申報移轉現值} - \left(\text{原出售自宅用地申報移轉現值} - \text{已繳土地增值稅} \right) = \text{餘額A}$$



- 1 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。
- 2 已繳土地增值稅款 $>$ 餘額A時，可退還相當於餘額A的稅款。
- 3 餘額A ≤ 0 ，則不符合退稅要件。

案例一

王太太於104年12月1日出售自宅土地移轉現值是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？



案例一

① 符合2年內先賣後買

② $500\text{萬} - (450\text{萬} - 50\text{萬}) = 100\text{萬}$

新購自宅用地的
申報移轉現值

原出售自宅用地
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

退稅金額

原來已繳的土地增值稅款
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？



案例二

① 符合2年內先買後賣

② $430\text{萬} - (450\text{萬} - 50\text{萬}) = 30\text{萬}$

新購自宅用地的
申報移轉現值

原出售自宅用地
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 > 30萬餘額A

退稅金額

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？



案例三

① 符合2年內先賣後買

② $390\text{萬} - (450\text{萬} - 50\text{萬}) = -10\text{萬}$

新購自宅用地的
申報移轉現值

原出售自宅用地
申報移轉現值

已繳土地
增值稅款

餘額 A

不符
退稅規定

雖在2年內先賣後買自用住宅用地，但餘額 $A \leq 0$ ，不符合自用住宅用地土地增值稅重購退稅!!



列管五年

新購土地自登記日起列管5年，
有下列情形之一會被追繳喔！

▶ ① 再行移轉

小叮嚀

含夫妻贈與喔！

▶ ② 改作其他用途

小叮嚀

例如營業、
出租都算喔！

▶ ③ 戶籍遷出

小叮嚀

本人、配偶或直系親屬中
須有1人在新購地設籍！



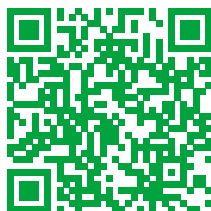
想知道您重購自用住宅用地土地可否退回 土地增值稅？上網試算請參考以下資訊：

1 財政部稅務入口網「房地移轉稅務試算專區」

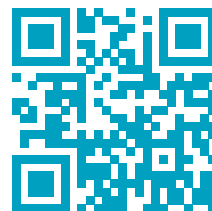
[http://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/
front/ETW118W/VIEW/895](http://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW118W/VIEW/895)

2 新竹市稅務局網站

<http://www.hcct.gov.tw>



房地移轉稅務
試算專區



新竹市
稅務局