



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。



小屋



大屋

適用條件



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

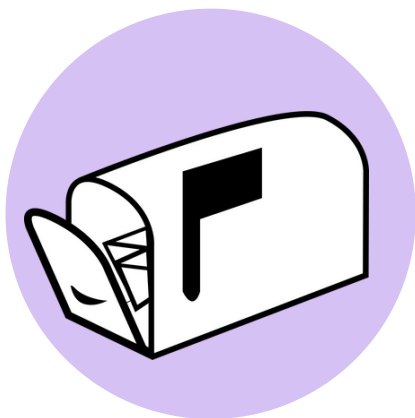
必須於2年內完成先賣後買或先買後賣自用住宅用地(如為先購後售案件，先購新房地時，原舊房地需符合自用住宅用地規定)。

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

向出售土地之地方稅稽徵機關申請



郵寄申請



實體櫃台



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

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



- 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回。
- 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



李先生於111年5月12日出售自宅土地移轉現值是500萬元，且已繳土地增值稅款40萬元。李先生112年1月14日新購自宅土地現值550萬元，可退還多少稅款？

案例一



1 符合2年內先賣後買

2 $550\text{萬} - (500\text{萬} - 40\text{萬}) = 90\text{萬}$

新購自宅用地的
申報移轉現值

原出售自宅用地的
申報移轉現值

已繳土地
增值稅款

餘額A

40萬 已繳土地增值稅款 $\leq 90\text{萬}$ 餘額A

退稅金額



原來已繳的土地增值稅款
40萬元可全數退回

案例二

周太太於111年5月12日新購自宅土地現值480萬元，112年1月14日出售自宅土地移轉現值是500萬元，且繳納土地增值稅款100萬元，周太太可退還多少稅款？



案例二



1 符合2年內先買後買賣

2 $480\text{萬} - (500\text{萬} - 100\text{萬}) = 80\text{萬}$

新購自宅用地的
申報移轉現值

原出售自宅用地的
申報移轉現值

已繳土地
增值稅款

餘額A

100萬 已繳土地增值稅款 $>$ 80萬 餘額A

退稅金額



可退還相當於餘額A的
稅款80萬元!!

案例三

郭小姐於111年5月12日出售自宅土地移轉現值500萬元，且繳納土地增值稅款50萬元。郭小姐112年1月14日新購自宅土地現值440萬元，可退還多少稅款？



案例三



1 符合2年內先賣後買

2 $440萬 - (500萬 - 50萬) = -60萬$

新購自宅用地的
申報移轉現值

原出售自宅用地的
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 ≤ 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 含夫妻贈與喔!

2

改作其他用途 例如:營業、出租都算喔!

3

戶籍遷出 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可否退回 土地增值稅?上網試算請參考以下資訊:



財政部稅務
入口網



新竹市
稅務局

