

地價稅及土地增值稅 介紹

An abstract graphic on the right side of the slide, featuring overlapping, wavy, translucent teal and white shapes that create a sense of depth and movement.

報告人：李佩如 115年7月16日

115 年節稅教室「租稅報你知」講座

目錄

01

【地價稅介紹】

- ◆ 自用住宅用地
- ◆ 常見減免

02

【土地增值稅介紹】

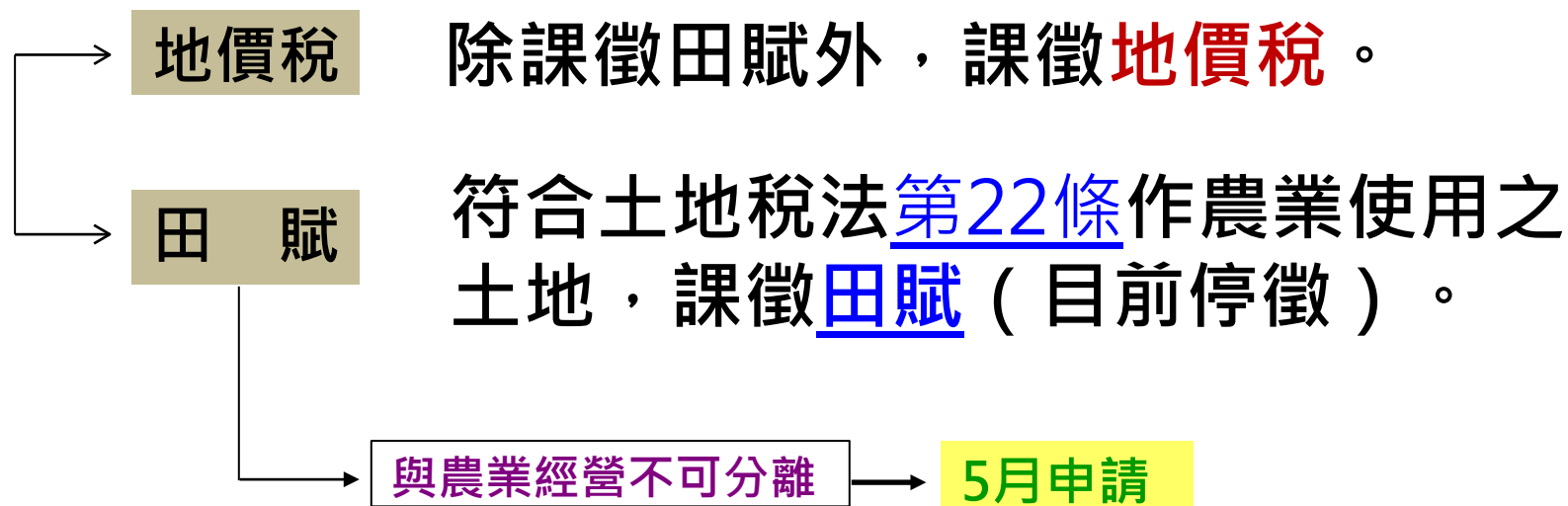
- ◆ 一生一次、一生一屋
- ◆ 重購退稅



地價稅介紹

地價稅課徵範圍

● 課徵標的- 土地



● 開徵期間

開徵期間	稅款所屬期間
11月1日至11月30日	同年1月1日至12月31日

地價稅納稅基準日



- 納稅基準日- 當年度8月31日

當日地政機關土地登記所記載土地所有權人，為地價稅的納稅義務人，負責繳納**全年度地價稅**。

- 可否按月計算？

買賣雙方在買賣契約書中所約定之稅捐負擔，是屬當事人間之**私權行為**，依規定仍以**全年度**課徵。

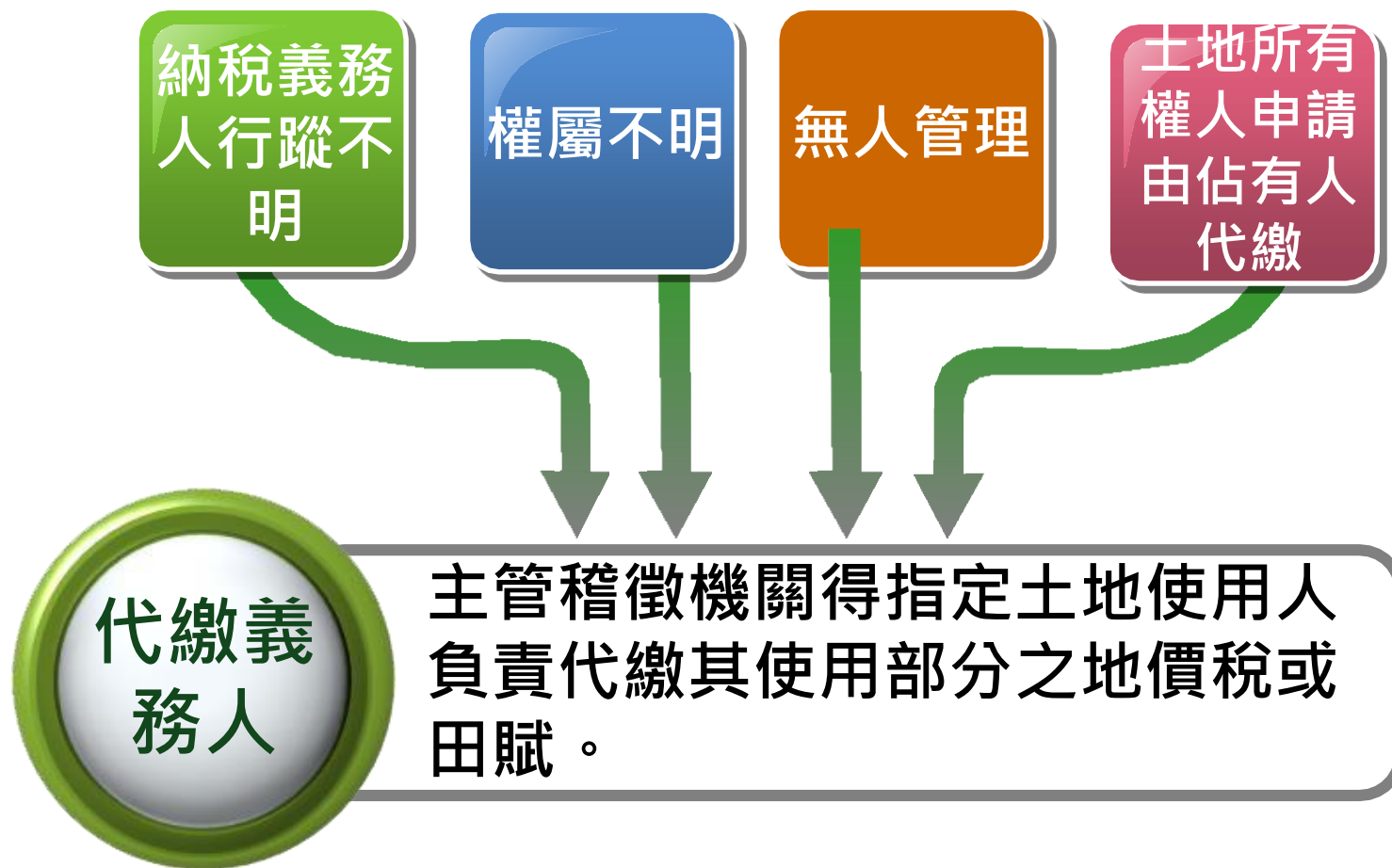
地價稅課徵對象

納稅義務人	備註
土地所有權人	
管理機關	土地所有權屬公有
管理人	土地所有權屬公司共有者 (含未辦繼承登記)
受託人	土地為信託財產者

- 土地歸戶一張稅單

土地為分別共有者，以共有人各按其**應有持分**部分為納稅義務人。

代繳義務人



地價稅核計-申報地價

- 地價稅按土地「申報地價」徵收

1. 每三年重新規定地價一次（公告地價），土地所有權人應於申報地價期間內，自行申報地價。
2. 未於期間內申報地價者，以公告地價80 %為其申報地價。
3. 申報之地價超過公告地價120%時，以公告地價120 %為其申報地價。

- 地價評議委員會

公告地價係由評議，由直轄市或縣（市）政府組織，並應由地方民意代表及其他公正人士參加；其組織規程，由內政部定之。

課稅地價如何決定？

公告地價

申報地價*面積*稅率

地價稅
應納稅額

調整
期間

- ◎自105年起每2年調整1次
- ◎ 1月1日公告

公告地
價調整
原則

市場
價格

- 當年公告土地現值
- 實價登錄資料
- 各區段地價佔一般正常交易價格百分比

調幅
負擔

- 前次公告地價
- 民眾負擔能力

社會經
濟發展

地方財
政需要

地價稅核計-特別稅率

適用土地	稅率種類
(1) 自用住宅、勞工宿舍、國民住宅	2‰
(2) 公共設施保留地	6‰
(3) 工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地	10‰
(4) 公有土地 (按基本稅率徵收)	10‰

- 公共設施保留地

1. 保留期間為建築使用者，可申請按自用住宅用地（2‰）計徵。
2. 未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵。
3. 仍作農業使用課徵田賦(停徵中)。
4. 其餘統按6‰計徵。

檢視地價稅稅單

地方稅		新北市政府稅捐稽徵處		110年地價稅繳款書		收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證。	
納稅義務人：		先生 統一編號：G12140***		女士			
投遞地址：							
管理代號：				延期人員核章：			
繳納期間：自110年11月01日起至110年11月30日止因		展延自 年 月 日起至 年 月 日止		應繳金額合計		便利商店蓋章或收款公庫及經收人員蓋章	
項目	本 稅	加徵空地稅	642		總計(元)		稅 籍 編 號
公庫計算	逾期 天加徵滯納金		642		總計(元)		稅 籍 編 號
稅地種類	一般土地	自用住宅用地	工業用地等	公共	地 址		
面積(平方公尺)		13.44					
地價(元)		321205					
稅率(‰)		2					
稅額(元)		642.0					
課稅土地	大同 段	小段 0387-0000	地號等 1 筆	總面積 13.44 平方公尺 減免面積 平方公尺			
詳細稅額計算方式及稅額異動原因請參閱背面稅額核算：如欲瞭解土地明細、各筆土地稅額異動原因及地價欄有「※」標示(表示含有符合減徵規定之土地)者，請洽土地所在地稽徵機關或利用自然人憑證或已註冊健保卡等至財政部稅務入口網(網址：https://www.etax.nat.gov.tw)申請課稅明細表。 說明： 一、逾繳納期間(如遇例假日則順延)繳納者，每逾2日按應繳金額(利息除外)加徵1%滯納金至30日止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。納稅義務人對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿(30日)之翌日起30日內，申請復查。 二、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿之翌日起30日內向本機關申請復查(僅適用於未曾復查者)。 三、繳納方式： (一) 臨櫃繳納：請至代收稅款金融機構繳納(郵局不代收)，稅額3萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)等便利商店繳納。 (二) 晶片金融卡網路網路轉帳繳納：請至網路繳稅服務網站(網址：https://paytax.nat.gov.tw)進行繳納。 (三) 自動櫃員機(ATM)轉帳繳納：請至貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機轉帳繳納，繳納金額不受3萬元之限制。 (四) 活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳納：使用納稅義務人本人之活期(儲蓄)存款帳戶，透過電話語音【412-1111/412-6666；電話號碼5碼地區及國內行動電話請加撥02(或04或07)；國外地區請加撥國際碼+886-2(或4或7)，以上電話之服務代碼166#】或至網路繳稅服務網站(網址同上)，進行繳納。 (五) 信用卡繳納：請透過電話語音(電話號碼同上)或至網路繳稅服務網站(網址同上)進行繳納，經檢核無誤並取得發卡機構核發之授權號碼後，即完成繳納程序。授權繳納成功後，不得取消或更正。 (六) 電子支付帳戶繳納：使用於電子支付機構註冊開立電子支付帳戶，透過行動裝置應用程式(APP)掃描繳款書右方之QR-Code行動條碼，進行繳納。有關電子支付帳戶交易限額等相關問題請洽各電子支付機構。參與繳稅之電子支付機構請至網路繳稅服務網站查詢。 (七) 利用自動櫃員機(ATM)轉帳繳納，得自110年10月27日零時至110年12月2日24時前繳納；至便利商店或以信用卡、晶片金融卡、活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳納者，繳納截止日開放至繳納期間屆滿後2日24時前，繳納期間屆滿後2日內繳納者，仍屬逾期繳納案件。 (八) 使用信用卡及轉帳繳納者，請鍵入以下資料：【信用卡及晶片金融卡鍵入1~5；自動櫃員機鍵入1~4；活期(儲蓄)存款帳戶鍵入1~6】							
1.繳款類別	2.銷帳編號	3.繳款金額	4.繳納截止日	5.期別代號	6.識別碼		
11331	0827457938200000	642	101202	10018	951577		

處長 經辦人 曾佳琪 流水編號 0720628 查詢電話 02-82450100#182

自用住宅用地介紹(1)

- 三要件：

1. 本人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記。
2. 房屋為本人或其配偶、直系親屬所有者。
3. 無出租或供營業使用。

- 二限制：

1. 本人與其配偶及未成年受扶養親屬，以一處為限。
2. 都市土地面積未超過三公畝（即300平方公尺，約90.75坪）
非都市土地面積未超過七公畝（即700平方公尺，約211.75坪）

最重要的是要在9/22日前提出申請

自用住宅用地介紹(2)

- 申請期限：

1. 土地稅法第41條：

土地所有權人或管理機關，應於**地價稅開徵40日**
(即9/22)前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前
已核定而用途及適用條件未變更者，免再申請。

2. 原核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於所有權移轉後
(如買賣、繼承、夫妻贈與)，新所有權人仍應依規定**重新提出申請**。

自用住宅用地介紹(3)

- 如何申請：

1. 填申請書。

2. 無以下例外情形，**可免附證件**

- ① 房屋無建物所有權狀者檢附「**使用執照影本**」或「**建物測量成果圖**」、**「建物勘測結果通知書」**。

- ② 房屋於77年4月29日(平均地權條例施行細則修正發布)以前建築完成無前揭資料，需另填寫「**房屋基地坐落申明書**」。

- ③ 如有三親等內親屬以外之他人設籍且無租賃，申請書填「**土地所有權人無租賃關係申明書**」或「**設籍人無租賃關係申明書**」。

地價稅自用住宅用地申請書

參考範例

一、土地使用情形

土地坐落				宗地面積 (平方公尺)	權利範圍	持分面積 (平方公尺)
區	段	小段	地號			
板橋	民權		32-1	102	全	102

房屋坐落：板橋 鄉鎮市區 中山 路街 段 巷 弄 143 號 5 樓 房屋建號：

實 際 使 用 面 積

☐ 1. 全棟均自用並無出租或營業情形 ☐ 2. 本棟房屋共 層其中第 層供：☐ 營業使用：名稱 面積 平方公尺
☐ 出租使用：面積 平方公尺
☐ 3. 持分土地地上樓層房屋係：自用： 平方公尺，營業： 平方公尺，出租： 平方公尺

二、土地所有權人及配偶、未成年之受扶養親屬設籍人資料：(已於申請書填寫完整得免附戶口名簿影本)

項 目	姓 名	國 民 身 分 證 號	出 年 月 日	戶 籍 地 址 (包 括 村 里 別)
土地所有權人				
配 偶				
未成年 受扶養 親屬	稱謂			
設籍人 (稱謂)				

三、本人所有土地申請自用住宅用地已達 2 處以上，依土地稅法第 17 條第 3 項規定僅能有 1 處適用，或已達 2 處以上且面積超過都市土地 300 平方公尺、非都市土地 700 平方公尺，請依下列勾選方式認定適用順序：(如無此情況者，本項免填)

☐自行擇定，檢附「地價稅自用住宅用地適用順序申明書」。

☐不擇定，請依土地稅法施行細則第 8 條第 1 項或第 9 條規定認定。

四、本人及配偶、未成年之受扶養親屬所有符合土地稅法第 9 條及第 17 條第 1 項規定之自用住宅用地，依同法第 17 條第 3 項規定僅以 1 處為限，請依下列勾選方式認定：(如無此情況者，本項免填)

☐自行擇定，檢附「地價稅依土地稅法第 17 條第 3 項規定適用自用住宅用地申明書」。

☐不擇定，請依土地稅法施行細則第 8 條第 2 項規定認定。

五、本案申請之房屋請同時改按住家用之☐自住用稅率☐非自住用稅率課徵房屋稅。

◎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。

此致 新北市政府稅捐稽徵處 分處

所有權人姓名：李大明 大李明 (簽名或蓋章)

※土地所有權人有 2 人以上時，其餘所有權人亦應提出申請。

依都市計畫規定不得作為住宅使用地區(例如：工業區)，如違反規定，將依都市計畫法第 79 條處以 6 至 30 萬元罰鍰並勒令停止使用，如有疑問請洽新北市政府城鄉發展局。

國民身分證統一編號 (或扣繳單位)：

M	1	0	0	2	0	0	3	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

地址：新北 縣市 板橋市區 三和村里 鄰 中山路街 1 段 巷 弄 143 號 5 樓

※上開地址為地價稅繳款書送單地址，日後如需變更送單地址，請洽承辦人辦理更址。

聯絡電話：02-89528625

申請日期：XX 年 XX 月 XX 日

申請案編碼：020517

公告期限：一般案件 9 天，會勘案件 20 天

(民)稅土地 02-(民)表一-參考範例

續填背面

六、上述房屋如有三親等外之設籍人設立戶籍時請填下列無租賃關係申明書：

土地所有權人無租賃關係申明書 本欄限土地所有權人填寫

一、本人所有坐落 市 區 里 鄰 街路 段 巷 弄 號 樓之房屋，自民國 年 月 日起有 及其家屬設戶籍。

二、該設籍人因 設戶籍於上址，自民國 年 月 日起確無租賃關係，如有不實，願依法接受處罰。

設籍人無租賃關係申明書 **本欄限設籍人填寫**

本人及家屬戶籍自民國 年 月 日至 年 月 日設於 市 區
里 鄰 路街 段 巷 弄 號 樓之房屋，確無租賃關係，如有不
實，願依法接受處罰。
申明人： (簽名或蓋章)
身分證統一編號：
連絡電話：

說明：

- 一、地價稅自用住宅優惠稅率為 2%，而一般用地稅率是 10%至 55%，稅率至少相差 4 倍。
- 二、如何適用自用住宅優惠稅率？
1. 土地所有權人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
 2. 無出租、無營業使用。
 3. 地上房屋為本人或配偶、直系親屬所有。
 4. 都市土地以 300 平方公尺為限，非都市土地以 700 平方公尺為限。
 5. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬適用自用住宅用地稅率，以 1 處為限(如供已成年之直系親屬設戶籍居住者，無 1 處之限制)。
- 三、申請手續：土地所有權人應於每年地價稅開徵 40 日前(即 9 月 22 日前)填具申請書並檢附相關資料向稅捐稽徵處提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已申請核准有案而用途未變更者，免再申請。原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如所有權移轉(含繼承、贈與、自益信託)，新所有權人必須重新提出申請始能適用。
- 四、應檢附證件：
1. 戶口名簿影本：包括本人、配偶或未成年子女之受扶養親屬，表列土地如供直系親屬設籍，請檢附設籍人戶口名簿影本，夫妻非設同一戶籍時，請附雙方戶口名簿影本。(本人、配偶、未成年之受扶養直系親屬及設籍人資料填寫完整者，可免附)
 2. 建物證明文件：
 - (1) 已辦保存登記建物：建物改良物所有權狀影本(已填寫建號者可免附)。
 - (2) 未辦保存登記建物：使用執照影本或建物勘查結果通知書或建物測量成果圖。
 - (3) 若房屋於 77 年 4 月 29 日以前建築完成而無上款資料之一者，請填具房屋基地坐落申明書。

新北市政府稅捐稽徵處所屬分處轄區及服務電話一覽表

總分處別	服務轄區	地址	服務電話
總 處	土城區、樹林區	板橋區中山路一段 143 號	8952-8625
板橋分處	板橋區	板橋區中山路一段 143 號 4 樓	8952-8205
三鶯分處	鶯歌區、三峽區	三峽區中山路 175 號	8671-8230
三重分處	三重區、蘆洲區	三重區重陽路一段 115 號	8971-2345
中和分處	中和區、永和區	中和區復興路 278 號	8245-0114
新莊分處	新莊區、泰山區、五股區	新莊區仁愛街 56 號	2277-1300
新店分處	新店區、烏來區、坪林區、深坑區、石碇區	新店區北新路 1 段 86 號 17 樓	8914-8888
淡水分處	淡水區、三芝區、石門區、金山區、萬里區、八里區	淡水區中山北路 2 段 375 號 3 樓	2621-2001
瑞芳分處	瑞芳區、貢寮區、平溪區、雙溪區	瑞芳區明燈路三段 42 號	2406-2805
汐止分處	汐止區	汐止區新台五路一段 268 號 8 樓	8643-2288
林口分處	林口區	林口區忠孝二路 55 號 3 樓	2600-5200

申請案編碼：020517

公告期限：一般案件 9 天，會勘案件 20 天

(民)稅土地 02-(民)表一-參考範例

問答篇

Q1：我自己住的房子已經按住家用稅率課徵房屋稅，土地是否不用再申請，就可以按自用住宅用地稅率課徵地價稅？

A：房屋稅與地價稅兩者適用自住房屋或自用住宅用地的條件及申請的期限不同。所以一定要另提出申請，經審核通過後才可適用。

問答篇

Q2：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅的土地，因繼承(贈與)而移轉土地，是否需要重新申請？

A：因繼承(贈與)而移轉土地，其土地所有權人已變更，課稅的主體及適用條件也隨之變更，應重新申請，經審查核准後，才可以適用。

問答篇

Q3：房屋土地分屬兄弟所有，地價稅能不能按自用住宅用地稅率核課？

A：不能，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，除須符合無出租、無營業以及設籍規定外，尚須地上房屋係屬本人或配偶、直系親屬所有，才可以享受自用住宅用地稅率。兄弟為旁系親屬，無法適用。

問答篇

Q4：我的房子1樓店面，2、3樓自用，可申請自用住宅用地稅率課徵地價稅嗎？

A：可按權狀所載層數及各層實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用稅率及一般稅率計課地價稅。所以1樓供營業用（附屬之騎樓部分應併1樓主建物使用面積計算），2、3樓自用之房屋，可申請分別按一般用地及自用住宅用地稅率課徵地價稅。

常見減免(1)

- **巷道用地：**

無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。

- **不能是建造房屋應保留之法定空地**

常見減免(2)

● 騎樓用地：

騎樓用地只要沒有作生意，而提供給公眾行走，可以申請減免地價稅。

1. 平房屋宇前簷突出於騎樓走廊地者全免。
2. 在騎樓走廊上有1層建物者減徵1/2。
3. 在騎樓走廊上有2層建物者減徵1/3。
4. 在騎樓走廊上有3層建物者減徵1/4。
5. 在騎樓走廊上有4層以上建物者減徵1/5。

一般常誤認騎樓係登記在1樓房屋所有權狀，所以只有1樓可以減徵地價稅，事實上騎樓部分的土地是由整棟樓房的人持分共有，因此2樓以上住戶一樣可以減徵地價稅。

常見減免(2)

● 騎樓用地：

舉例說明

甲住在青年路1棟4層樓房的第3層，土地持分1/4，

騎樓供大家通行，騎樓的面積為32平方公尺。

整棟基地可減徵騎樓用地的1/4即8平方公尺($32\text{ m}^2 \times 1/4$)

這棟樓房的每位土地所有權人都可向稅捐處申請減免，

3樓的甲可減徵8平方公尺的1/4，

也就是2平方公尺的地價稅。



騎樓用地

➤ 核准要件

- 應以基地上有建築改良物為前提
- 非屬法定空地
- 供公眾通行使用
- 依層數不同程度減徵



➤ 改課原因

- 圍用、封閉、營業、停車、盆栽
- 屬法定空地
- 未供公眾通行



常見減免(3)

- 寺廟教堂用地：有益於社會風俗教化之宗教團體，經辦妥財團法人或寺廟登記，其專供公開傳教佈道之教堂，但用以收益之祀田或放租之基地，或其土地係以私人名義所有權登記者不適用。
- 無償供給政府機關、公立學校及軍事機關、部隊、學校使用之土地，在使用期間以內，全免。

節稅報您知

為小孩學籍遷戶籍時，小心您的地價稅變貴了！

父母親為了要讓小孩就讀明星學校，而將全戶戶籍遷移至明星學校學區，使原已核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，因已無人設籍，故改按一般用地稅率課徵地價稅，遷戶籍時，請至少**保留土地所有權人或其配偶、直系親屬任何1人在原戶籍內！**



節稅報您知

- **公益出租人**，是指經直轄市、縣(市)主管機關依住宅法或其相關規定核(認)定之公益出租人，如：300億元中央擴大租金補貼專案。
- **出租供社會住宅使用**，則是指房東提供自己的房屋給政府委託的包租代管業者，由包租代管業者協助後續的出租及管理維護作業，

公益出租人&社會住宅

可享三大租稅優惠



房屋稅

公益出租人：1.2%稅率

社會住宅：單一稅率(1.5%)減徵20%
(同時不納入囤房稅非自住住家用房屋戶數計算)



地價稅

公益出租人：比照自用住宅用地2%稅率

社會住宅：適用稅率減徵80%



所得稅

每月最高1萬5千元免稅額

(每年最高18萬)

(110年6月9日住宅法修正前為最高1萬元)

罰則

- 適用特別稅率、減免地價稅之原因、事實消滅時，土地所有權人應於30日內向主管稽徵機關申報。未於期限內申報被查獲者，除追補應納差額部分外，處短匿稅額3倍以下之罰鍰。

※常見違章類型：

1. 原核准自用住宅土地，變更用途未申報：

- ◎ 全戶**戶籍遷出**原設籍地。
- ◎ 房屋作**營業或執行業務、事務所**等使用。
- ◎ 房屋全部或部分出租，未自己使用。

2. 其他不符合特別稅率或減免要件：

- ◎ 工業用地廠地面積與**廠證面積不符**，或**未按核定規劃使用**。
- ◎ 寺廟用地供攤商營業使用。
- ◎ 騎樓走廊用地加裝鐵捲門、封閉或供營業使用，**未供公共通行使用**。
- ◎ **加油站用地附設加水站、洗車設施、銷售汽機車用品等附屬設施**。

加油站

非供加油站本業使用：

- ◆ 汽機車簡易保養設施
- ◆ 洗車設施
- ◆ 簡易排污檢測服務設施
- ◆ 銷售汽機車用品設施
- ◆ 自動販賣機及兼營便利商店
- ◆ 停車場
- ◆ 代辦汽車定期檢驗
- ◆ 銷售公益彩券
- ◆ 電動機車電池充換電





土地增值稅介紹



1. 自用住宅用地規定及重購退稅

一生一次

只限1次

出售自用住宅用地時
可適用一生一次10%優惠稅率



VS

一生一屋

符合條件 無次數限制

在使用過一生一次優惠稅率後
只要符合一定條件
就可享受一生一屋10%優惠稅率



一生一次10%優惠 稅率適用條件

1

使用
情形

房屋土地出售前1年內，沒有供營業或出租使用

2

房屋
權屬

地上建物必須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有

3

設立
戶籍

出售前1年內，土地所有權人或其配偶、直系親屬在該地辦竣戶籍登記

4

面積
限制

都市土地未超過300平方公尺（約90坪）
非都市土地未超過700平方公尺（約210坪）

5

其他

地上建物為建築完成1年內之新屋，其房屋評定現值須達基地公告現值10%

土地與地上建物分屬兄弟姐妹所有 無法適用一生一次優惠稅率

地上建物應為土地所有權人
本人、配偶或**直系親屬**所有



貼心提醒

地上建物如果只有兄弟
姐妹設立戶籍無法適用



一生一屋10%優惠 稅率適用條件？

1

前提

使用過一生一次

出售時土地所有權人、配偶、未成年子女**僅此一屋**

2

使用
情形

出售**前5年內**無出租或供營業使用

3

房屋
權屬

土地所有權人或其配偶、未成年子女
連續持有滿6年

4

設立
戶籍

所有權人或其配偶、未成年子女設有戶
籍**連續滿6年**

5

面積
限制

都市土地未超過150平方公尺（約45坪）
非都市土地未超過350平方公尺（約105坪）

自用住宅用地

項目	一生一次	VS	一生一屋
稅率	10%		10%
前提			1.使用過一生一次 2.僅此一屋：出售時地主、配偶、未成年子女，沒有其他房屋
使用情形	前一年內無出租、無營業使用		前五年內無出租、無營業使用
房屋權屬	地上建物限地主、配偶、直系親屬所有		地上建物限地主、配偶、未成年子女連續持有滿6年
設立戶籍	前一年內：地主、配偶、直系親屬		前連續滿六年：地主、配偶、未成年子女
面積限制	擇一 • 都市土地：300平方公尺 • 非都市土地：700平方公尺		減半 • 都市土地：150平方公尺 • 非都市土地：350平方公尺
其他	地上建物為建築完成一年內之新屋，其房屋評定現值須達基地公告現值10%		

「贈與移轉」不適用自用稅率核課土地增值稅。

土地稅法第34條規定適用於「出售」之情況，始得依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

公益出租2大優惠1不適用



土地增值稅

不適用

自用住宅用地稅率

應按一般稅率

房屋稅

1.2%

(同自住住家用稅率)

地價稅

2‰

(同自用住宅用地稅率)

房地騰空出售戶籍遷出未滿1年 可適用自用住宅用地稅率



出售住宅用地前
騰空待售戶籍遷出

遷出戶籍日期距離出售日期未滿一年
且該自用住宅用地於出售前1年內無出租或供營業使用
可適用自用住宅用地稅率計課土地增值稅

房屋部分面積自住可按比例申請適用



依房屋實際使用面積比率計算所占土地面積
分別按**10%自用住宅用地稅率**及**一般用地稅率**課徵土地增值稅

出售多戶同時享受自用住宅用地稅率 有條件



持有2處以上自用住宅同時出售

1. **同日**訂立買賣契約
+ **同日**辦理土地增值稅申報
2. 合計面積不超過都市土地面積300平方公尺
或非都市土地面積700平方公尺

重購退稅

向出售土地主
管稽徵機關申
請退稅

同一土地所有權人2年內買賣自用住宅用地

2年內小屋換大屋，可申請
退回繳納的土地增值稅

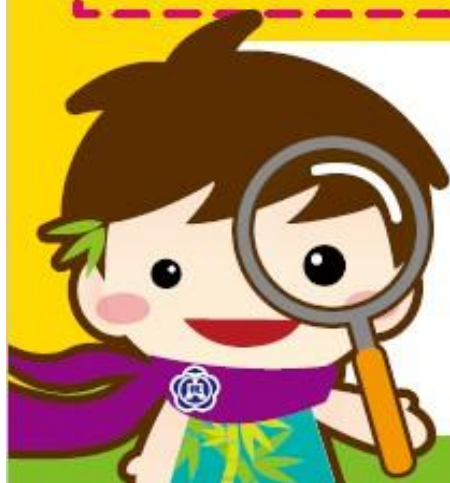


重購退稅土地有**5年列管**期間，如有再
行移轉、全戶戶籍遷出、營業或出租等
情形，將被**追繳**原退還之土地增值稅

重購退稅~計算公式

重購自用住宅用地 申請退還土地增值稅計算公式

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



- 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。

重購退稅~案例

案 例 一

① 符合2年內先賣後買

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

新購住宅用地的
申報移轉現值

原出售住宅用地
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!!



重購退稅~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 ≤ 3 公畝(約90.75坪)
非都市土地 ≤ 7 公畝(約211.75坪)

※重購地有面積限制，出售地無面積限制。

- 重購退稅列管，重購土地5年內再行移轉或改變用途者(包括供營業使用、出租他人及戶籍遷出等情形)，追繳原退還稅款。

重購退稅~檢附文件

- 1.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)。
- 2.原出售及重購土地之契約書(公契)影本。
- 3.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)。
- 4.出售地及重購地之土地所有權人無(有)租賃情形申明書。
- 5.設籍人無租賃關係申明書(三親等以外)。
- 6.存摺影本(直撥退稅)。

重購退稅~**戶籍**相關函釋

重購地逾移轉登記2年後始將戶籍遷入者**不得退還**已納之土地增值稅

• 財政部93/07/14台財稅字第09304535100號函

出售原自用住宅用地戶籍遷出未滿一年再重購自用住宅用地准予退稅

• 財政部82/10/06台財稅第820439661號函

先購後售土地時原戶籍已遷至新購地址者仍有退稅之適用

• 財政部89/09/25台財稅第0890456335號函

先購後售自住用地重購時出售地因騰空待售遷出戶籍如距出售未滿一年可予退稅

• 財政部92/07/28台財稅字第0920454791號函

重購退稅~因特殊因素遷出戶籍而用途未變者免追繳退稅

➤ 財政部83/06/09台財稅第831596661號函

土地所有權人重購自用住宅用地，經核准退還土地增值稅後，於5年管制期間內，如有因「子女就學需要」、「因公務派駐國外」、「土地所有權人死亡」等原因，致戶籍遷出或未設於該地，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，可免追繳原退還稅款。

THE END

**謝謝聆聽
敬祝愉快**

