



如何減輕您的土地增值稅(節稅介紹)

一、申請自用住宅用地稅率

(一)適用一生一次自用住宅用地稅率

節稅項目	適用自用住宅用地稅率
適用要件	1.土地所有權人出售前一年內未曾供營業或出租之住宅用地。 2.地上建物須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並已在該地辦竣戶籍登記。 3.都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分。 4.一人一生享用1次為限。 5.自用住宅建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10%。
檢附證件	1.土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2.契約書影本一份（正本查對後退還）。 3.土地所有權人無租賃情形申明書。 4.建築改良物證明文件。 5.改良土地費用證明文件（無則免附）。
申請期限	1.一般買賣案件於申報土地移轉現值時。 2.土地現值申報書未註明申請者，於繳款書繳納期限屆滿前。 3.單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起30日內。
申請地點	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	適用10%自用住宅用地稅率。
其他相關規定	土地所有權人申報出售自用住宅用地時，可由土地所有權人自行選擇優先適用自用住宅用地順序，面積計算至都市土地3公畝或非都市土地7公畝為止；如果土地所有權人未選擇時，地方稅稽徵機關會以最有利於土地所有權人之方式，依所核之土地增值稅由高至低的順序來適用自用住宅用地稅率。

(二)適用一生一屋自用住宅用地稅率

土地所有權人適用土地稅法第34條第1項規定後，再出售自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：



地方稅宣導手冊 土地增值稅

對啊，我之前在市區購買公寓自住，但現在想賣掉公寓搬去鄉下跟父母同住。



嗨！小櫻妳在看租稅雜誌啊！

節稅項目	一生一屋自用住宅用地稅率
適用要件	1. 出售都市土地面積未超過1.5公畝部分或非都市土地面積未超過3.5公畝部分。 2. 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋（包括土地所有權人與其配偶及未成年子女未辦保存登記及信託移轉之房屋）。 3. 出售前持有該土地6年以上。 4. 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿6年且持有該自用住宅連續滿6年。 5. 出售前5年內，無供營業使用或出租。
檢附證件	1. 土地增值稅（土地現值）申報書一式2聯（依直轄市、縣市所訂聯數）。 2. 契約書影本一份（正本查對後退回）。 3. 建築改良物證明文件。 4. 土地所有權人出售自用住宅用地申請適用土地稅法第34條第5項規定申明書。 5. 改良土地費用證明文件（無則免附）。
申請期限	1. 一般買賣案件於申報土地移轉現值時。 2. 土地現值申報書未註明者，於繳款書繳納期限屆滿前。 3. 單獨申報或無須申報土地移轉現值案件，應於收到地方稅稽徵機關通知之次日起30日內。
申請地點	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	適用10%自用住宅用地稅率。

◎其他相關節稅規定

- (一) 同一土地所有權人同時出售多筆自用住宅用地，視為「1次」出售，享受自用住宅用地稅率課徵土地增值稅（財政部72/11/16台財稅38135號）

同一土地所有權人，持有多處自用住宅用地同時出售，如果合計面積不超過都市土地3公畝或非都市土地面積7公畝，可視為「1次」出售，按自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。至於「同時出售」，除了訂約日期應相同外，向地方稅稽徵機關申報移轉現值日期也要相同。

(二) 個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，該房屋並准按住家用稅率課徵房屋稅。房屋之基地如符合土地稅法第9條及第34條規定之要件者，亦准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。（財政部74/12/9台財稅第25965號函）

(三) 房地騰空待售，以致在簽定買賣契約時，戶籍已不在該土地上，仍可享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。（財政部72/8/17台財稅第35797號）

土地所有權人為騰空房地以待出售，因必須遷居而遷出戶籍，以致在簽訂契約時，戶籍不在出售的土地上，與自用住宅的要件不符，原不得認為繼續供自用住宅使用，但是，為了顧及納稅義務人實際上的困難，凡是遷出戶籍距離出售時間不滿1年，且在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，仍然可以享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。

(四) 房地無償供村里長職務使用，出售時可以享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。（財政部68/11/2 台財稅第37663號）

房地部分供村里長職務使用，如果確實沒有出租，而且符合自用住宅要件，出售時可以享受自用住宅用地稅率繳納土地增值稅。

(五) 同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，其基地得依房屋實際使用情形之面積比例，分別按自用住宅用地、一般用地稅率課徵土地增值稅。

（財政部89/3/14台財稅第0890450770號）



地方稅宣導手冊 土地增值稅

其實一個人一生都有使用自用住宅用地稅率10%乙次的機會喲！因為我還沒使用過，這次利用這項優惠，可以省下不少的稅金哦！



嗯！但公寓賣掉，要繳不少土地增值稅吧！

同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。

(六)土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起1年內，出售原有自用住宅用地者，亦可以適用一生一屋自用住宅用地稅率。（財政部99/4/6台財稅字第09904507190號令）

(七)土地所有權人新購自用住宅用地並將戶籍自原自用住宅用地遷至新購自用住宅用地，嗣後出售原自用住宅用地時戶籍未在該地或已再遷回該地者，如出售前土地所有權人或其配偶、未成年子女已在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年，其遷出戶籍日至原自用住宅用地出售日期間未滿1年者，仍可以適用一生一屋自用住宅用地稅率。（財政部100/8/15台財稅字第10000185310號令）

二、申請重購退稅

(一)自用住宅用地重購退稅

節稅項目	自用住宅用地重購退稅
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。 2.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。 3.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4.出售土地及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，並且在該地辦竣戶籍登記。 5.重購都市土地面積未超過3公畝或非都市土地面積未超過7公畝部分，出售土地則不受上開面積之限制。 6.出售土地於出售前1年內未曾供營業使用或出租行為。 7.如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍。

檢 附 證 件	1. 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。 2. 重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3. 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）。 4. 重購地土地所有權人無租賃情形申明書（重購退稅申請書已填寫者可免檢附）。 5. 原出售土地係按一般用地稅率課徵土地增值稅，檢附土地所有權人無租賃情形申明書（重購退稅申請書已填寫者可免檢附）。
申 請 期 限	1. 先賣後買者於重購後申請。 2. 先買後賣者於出售後申請。
申請地點	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。
其 他 相 關 規 定	1. 重購退稅列卡管制，重購土地5年內再行移轉或改作其他用途者，追繳原退還稅款。 註 改作其他用途包括供營業使用，出租他人及戶籍遷出等情形。 2. 重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。 3. 出售時沒有申請自用住宅用地稅率課徵者，也可申請重購退稅。 4. 2年間出售與重購多處自用住宅用地，只要符合要件，可併計申請重購退稅。 5. 重購退稅請求權時效為10年。 註 102年5月22日行政程序法第131條修正前，重購退稅請求權時效為5年。於102年5月23日（含該日）以前請求權時效已屆滿5年者，時效消滅；102年5月23日（含該日）以前請求權時效尚未屆滿5年者，時效延長至10年。

【實例說明】

重購自用住宅用地退還稅款計算公式

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）＝A（如為零或負數，則不符合退稅要件）

已繳土地增值稅款≤A時，已繳的土地增值稅款可全數退還。



已繳土地增值稅款 $> A$ 時，可退還相當於 A 的稅款。

例：王太太於107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108年12月看中兩棟房子，想自其中選1棟，我們來算一算，這兩棟房子分別可退還多少稅款？（甲屋土地現值500萬元，乙屋土地現值430萬元。）

甲屋：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）＝500萬－（450萬－50萬）＝ A （100萬）

已繳土地增值稅款 $\leq A$

50萬 $<$ 100萬

結論：購買甲屋原來已繳的土地增值稅款50萬元可全數退回

乙屋：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）＝430萬－（450萬－50萬）＝ A （30萬）

已繳土地增值稅款 $> A$

50萬 $>$ 30萬

結論：購買乙屋可退還相當於 A 的稅款30萬元

（二）自營工廠用地重購退稅

節稅項目	自營工廠用地重購退稅
適用要件	1. 土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地。 2. 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。 3. 原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4. 自營工廠出售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。
檢附證件	1. 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。 2. 重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3. 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）。 4. 原出售及重購土地工廠登記證明文件影本。 5. 重購土地其都市計畫土地使用分區證明或非都市土地之土地登記謄本。 6. 土地所有權人無租賃情形申明書。

申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
申請地點	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

(三) 自耕農業用地重購退稅

節稅項目	自耕農業用地重購退稅
適用要件	1.土地出售後2年內重購或先購買土地2年內再出售土地者。 2.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。 3.原出售及重購土地所有權人屬同一人。 4.出售自耕之農業用地，另行購買仍供自耕之農業用地。
檢附證件	1.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。 2.重購土地之土地所有權狀影本或其他證明文件。 3.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)。 4.原出售及重購土地其都市計畫土地使用分區證明或非都市土地之土地登記謄本。
申請期限	1.先賣後買者於重購後申請。 2.先買後賣者於出售後申請。
申請地點	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

備註：作農業使用之農業用地移轉與自然人，另有不課徵之規定，納稅義務人可考慮選擇適用。



脫水太久會造成皺摺，棉質衣物一分鐘、化纖衣物十秒
由於脫水時間過久會造成衣物皺摺的原因，因此脫水時間乃依衣物纖維種類有所不同，棉質衣物一分鐘，化纖衣物十秒，羊毛類則以二十秒為標準時間。



(四) 於新市鎮重購營業所需土地

節稅項目	於新市鎮重購營業所需土地
適用要件	1. 出售原營業使用土地後，自完成移轉登記之日起，2年內於新市鎮重購營業所需土地。 2. 重購土地地價，超過出售原營業使用之土地地價扣除繳納土地增值稅後仍有餘額者。 3. 得於開始營運後，向地方稅稽徵機關申請。 4. 出售原營業使用土地，以出售前1年內，未出租且繼續營業使用者為限。 5. 以新市鎮特定區已規劃完成之地區內投資設立之股份有限公司或增資擴充之股份有限公司設立分公司，並經營符合行政院所定有利於新市鎮發展之產業為限。 6. 依法完成營利事業登記或工廠登記，且供該事業直接使用之土地。 7. 原出售及重購土地所有權人屬同一人。 8. 自開發主管機關劃定地區起第6年至第10年內向地方稅稽徵機關申請重購退稅者，其退稅額度減半，第11年起不予退稅。
檢附證件	1. 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。 2. 重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。 3. 原出售土地之土地增值稅繳款收據正本(如無法提示，改立具切結書)。 4. 新市鎮產業投資計畫書。 5. 原有土地及新購土地之地上建物供作公司登記(中央或地方政府核發之核准函及公司設立或變更登記證明文件)或工廠設立登記證明文件影本。 6. 都市計畫土地使用分區證明文件。 7. 土地所有權人無租賃情形申明書。 8. 經營符合行政院所定有利於新市鎮發展之產業證明文件。
申請期限	1. 先賣後買者於重購後申請。 2. 先買後賣者於出售後申請。
申請地點	原出售土地之地方稅稽徵機關。
節稅情形	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。

三、申請享受減免稅

節稅項目	(一) 農業用地移轉	(二) 社會福利事業或私立學校財團法人受贈土地	(三) 公共設施保留地移轉
適用要件	適用範圍：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。 1. 耕地： 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。 2. 耕地以外之農業用地： (1) 依區域計畫法劃定為各種使用分區內編定之林業用地、養殖用地、水利用地、生態保護用地、國土保安用地及供農路使用之土地，或上開分區內暫未依法編定用地別之土地。 (2) 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區以外之分區內所編定之農牧用地。 (3) 依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。 3. 國家公園區域內之農業用地，經國家公園管理處會同有關機關認定之土地。 4. 農業用地經依法律變更為非農業用地，不論其為何時變更，經都市計畫主管機關認定符合下列各款情形之一者： (1) 依法應完成之細部計畫尚未完成，未能准許依變更後計畫用途使用者。 (2) 已發布細部計畫地區，都市計畫書規定應實施市地重劃或區段徵收，於公告實施市地重劃或區段徵收計畫前，未依變更後之計畫用途申請建築使用者。 (3) 農業發展條例72年8月3日修正生效前已變更為非農業用地，經直轄市、縣（市）政府視都市計畫實施進度及地區發展趨勢等情況同意者。	1. 應為私人捐贈土地。 2. 限供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地。 3. 依法經社會福利事業主管機關許可設立以興辦社會福利服務及社會救助為主要目的的事業，或依私立學校法規定，經主管教育行政機關許可設立之各級各類私立學校。 4. 受贈人為財團法人。 5. 法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。 6. 捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。	依都市計畫法指定之公共設施保留地尚未被徵收前移轉。



檢附 證件	1. 土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2. 契約書影本一份(正本查對後退回)。 3. 農業主管機關核發之農業用地作農業使用證明文件，或農業發展條例第38條之1土地作農業使用證明書。 4. 農業用地經依法律變更為非農業用地，經都市計畫主管機關核發符合農業發展條例第38條之1第1項各款規定之證明文件。	1. 土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2. 契約書影本一份(正本查對後退回)。 3. 社會福利事業主管機關許可設立或主管教育行政機關許可設立之證明文件。 4. 捐贈文書。 5. 法人登記證書(或法人登記簿謄本)。 6. 法人捐助章程。 7. 當事人出具捐贈人未因捐贈土地，以任何方式取得利益之文書	1. 土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2. 契約書影本一份(正本查對後退回)。 3. 都市計畫土地使用分區證明書。
申請 期限	1. 一般案件於申報移轉現值時申請，未提出申請者，得於繳納期間屆滿前補行申請。 2. 單獨或無須申報土地移轉現值案件，應於收到通知之次日起30日內申請。	土地申報移轉現值時。	土地申報移轉現值時。
申請 地點	土地所在地之地方稅稽徵機關。	土地所在地之地方稅稽徵機關。	土地所在地之地方稅稽徵機關。
節稅 情形	不課徵。	免稅。	免稅，但經變更為非公共設施保留地後再移轉時，以該土地第一次免徵前之原規定地價或前次移轉現值為原地價計課土地增值稅。 註記：具有依法支付改良費用或經重劃，得依規定減除或減徵。

四、其他減、免稅及不課徵土地

節稅項目	(一) 水源特定區之土地	(二) 重劃區土地	(三) 區段徵收領回抵價地
適用要件	水質水量保護區依都市計畫程序劃定為水源特定區之土地。	凡經重劃後第 1 次移轉之土地。(不包括重劃後始舉辦規定地價者在內)	凡領回抵價地後第 1 次移轉之土地。
減免標準	1. 農業區、保護區、河川區、行水區、公共設施用地及其他使用分區管制內容與保護區相同者，減徵50%。但有下列情形之一者，全免： (1) 水源特定區計畫發布實施前已持有該土地，且在發布實施後第 1 次移轉，或因繼承取得後第1次移轉。 (2) 自來水法第12條之1施行(84年7月1日)前已持有該土地，且在施行後第1次移轉或因繼承取得後第1次移轉者。 2. 風景區、甲種風景區及乙種風景區，減徵40%。但管制內容與保護區相同者，適用前款規定。 3. 住宅區，減徵30%。 4. 商業區及社區中心，減徵20%。	減徵40%。	減徵40%。
檢附證件	1. 土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2. 契約書影本一份(正本查對後退回)。 3. 都市計畫土地使用分區證明書。	1. 土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2. 契約書影本一份(正本查對後退回)。	1. 土地增值稅(土地現值)申報書一式2聯(依直轄市、縣市所訂聯數)。 2. 契約書影本一份(正本查對後退回)。
申請期限	土地申報移轉現值時。	土地申報移轉現值時。	土地申報移轉現值時。



(四) 配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅

配偶相互贈與土地，得申請不課徵土地增值稅；但於再移轉給第3人時，以該土地第1次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

(五) 因公司進行合併分割或收購財產或股份時，而隨同移轉之土地，享受記存繳納優惠

股份有限公司進行分割或依規定收購財產或股份，以有表決權之股份作為支付被併購公司之對價，並達全部對價65%以上或進行合併者，其所有之土地辦理移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由併購後公司於該土地再移轉時繳納。因收購或分割而記存土地增值稅後，被收購公司或被分割公司於該土地完成移轉登記日起3年內，轉讓該對價取得之股份致持有股份低於原取得對價之65%時，被收購公司或被分割公司應補繳記存之土地增值稅，未繳清之補繳稅款，應由收購公司、分割後既存或新設公司負責代繳。

(六) 金融機構經主管機關許可合併，消滅機構所有之土地隨同移轉時，享受記存繳納優惠。

金融機構經主管機關許可合併，消滅機構所有之土地隨同一併移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由存續或新設立機構，於該土地再移轉時一併繳納。

(七) 金融機構、農、漁會信用部經主管機關許可合併者，其因行使抵押權而取得之土地，隨同移轉時，免徵土地增值稅。

金融機構、農、漁會信用部經主管機關許可合併者，其消滅機構原因行使抵押權而取得之土地，因合併而隨同移轉給存續、新設立金融機構或受讓信用部之農漁會時，免徵土地增值稅。

(八) 金融機構經主管機關許可轉換為金融控股公司或其子公司時，其供原機構直接使用之土地隨同移轉時，享受記存繳納優惠。

金融機構經主管機關許可轉換金融控股公司或其子公司時，其原供金融機構直接使用之土地隨同一併移轉時，其應納之土地增值稅准予記存，由繼受公司，於該土地再移轉時一併繳納。

(九)區段徵收之土地，以現金補償其地價及以抵價地補償者免徵土地增值稅：

區段徵收之土地，以現金補償其地價及以抵價地補償其地價者，免徵土地增值稅。但領回抵價地後第一次移轉時，應以原土地所有權人實際領回抵價地之地價為原地價，計算土地漲價總數額，課徵土地增值稅，並減徵40%之土地增值稅。

(十)都市更新單元內之土地，實施權利變換或協議合建土地增值稅減免規定

1. 依權利變換取得之土地，於更新後第1次移轉時，減徵土地增值稅40%。
2. 不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅40%。
3. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。
4. 實施權利變換，以土地抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅。
5. 權利變換範圍內設定地上權、永佃權、農育權或耕地375租約之土地所有權人與地上權人、永佃權人、農育權人或耕地375租約之承租人協議不成者，或土地所有權人不願或不能參與分配者，實施者分配時，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉，減徵土地增值稅40%並准予記存，由地上權人、永佃權人、農育權人或耕地375租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納。
6. 原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅40%。

· 適用自用住宅用地(一生一次)稅率的情況與條件

1. 出售自用住宅用地面積，都市土地 ≤ 3 公畝或非都市土地 ≤ 7 公畝，如果超過上述標準，超過部份就按一般土地以累進稅率課徵。
2. 土地出售前1年內有出租或供營業使用者不適用，出售前1年是指契約書所記載的買賣日期向前推算的1年期間為準。
3. 稅率為10%，土地所有權人、配偶或直系親屬必須於該地辦竣戶籍登記。
4. 自用住宅建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10%。

· 下列情況也可適用自用住宅用地稅率

- 納稅人已遷往國外
- 華僑出售土地(須有外僑居留登記者)
- 交換的土地
- 法院拍賣土地
- 拆除改建後出售土地

注意：贈與自宅用地不適用