

基隆市稅務局

土地增值稅

自用住宅用地重購退稅

目錄索引：

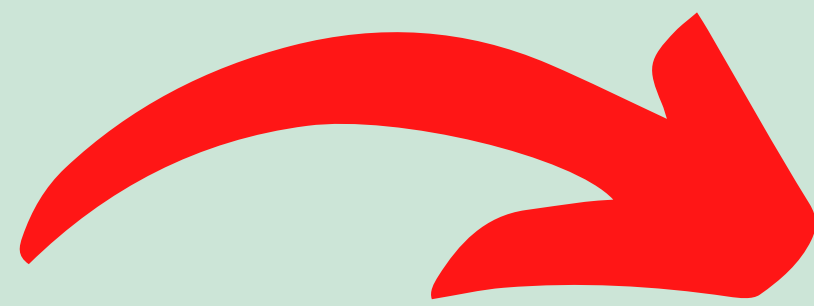
- | | | | |
|---|-----------------------|----|--------|
| 1 | 什麼是「土地增值稅重購退稅」呢？ | 8 | 案例二解答 |
| 2 | 適用要件 | 9 | 案例三 |
| 3 | 限制條件 | 10 | 案例三解答 |
| 4 | 重購自用住宅用地申請退還土地增值稅計算公式 | 11 | 列管五年 |
| 5 | 案例一 | 12 | 貼心提醒 |
| 6 | 案例一解答 | 13 | 重購退稅試算 |
| 7 | 案例二 | 14 | 申請方式 |

什麼是「土地增值稅重購退稅」呢？

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仍有餘額者，可申請退回已繳納的土地增值稅。



小屋



換



大屋

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

出售舊房地前1年內未曾有營業或出租行為；而新購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(211.75坪)部分可申請。

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，可退還相當於餘款A的稅款。

3

餘額A時 ≤ 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？

案例一解答

1 符合2年内先賣後買

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

餘額A

50萬 已繳土地增值稅款 $\leq 100\text{萬}$ 餘款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？

案例二解答

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

餘額A

50萬 已繳土地增值稅款 > 30萬 餘款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日出售自宅土地移轉現值是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？

案例三解答

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

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要繼續自用並列管5年，有下列情形之一會被追繳哦！

小叮嚀

1

再行移轉

包含夫妻贈與哦！

2

改作其他用途

列如營業、
出租都算哦！

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。

貼心提醒

還有2年內買賣房地，除稅務局的土地增值稅可節稅外，國稅局所得稅也可以申請重購退稅節稅喔。

1

看規定



3

所得稅重購退
稅申請書下載



2

看說明



4

或打免費電話跟國
稅局問清楚喔
0800-000-321



想知道您重購自用住宅用地土地**可否退回**
土地增值稅？上網試算請參考下列資訊

財政部稅務入口網
「房地移轉稅務試算專區」

請按我



請掃描

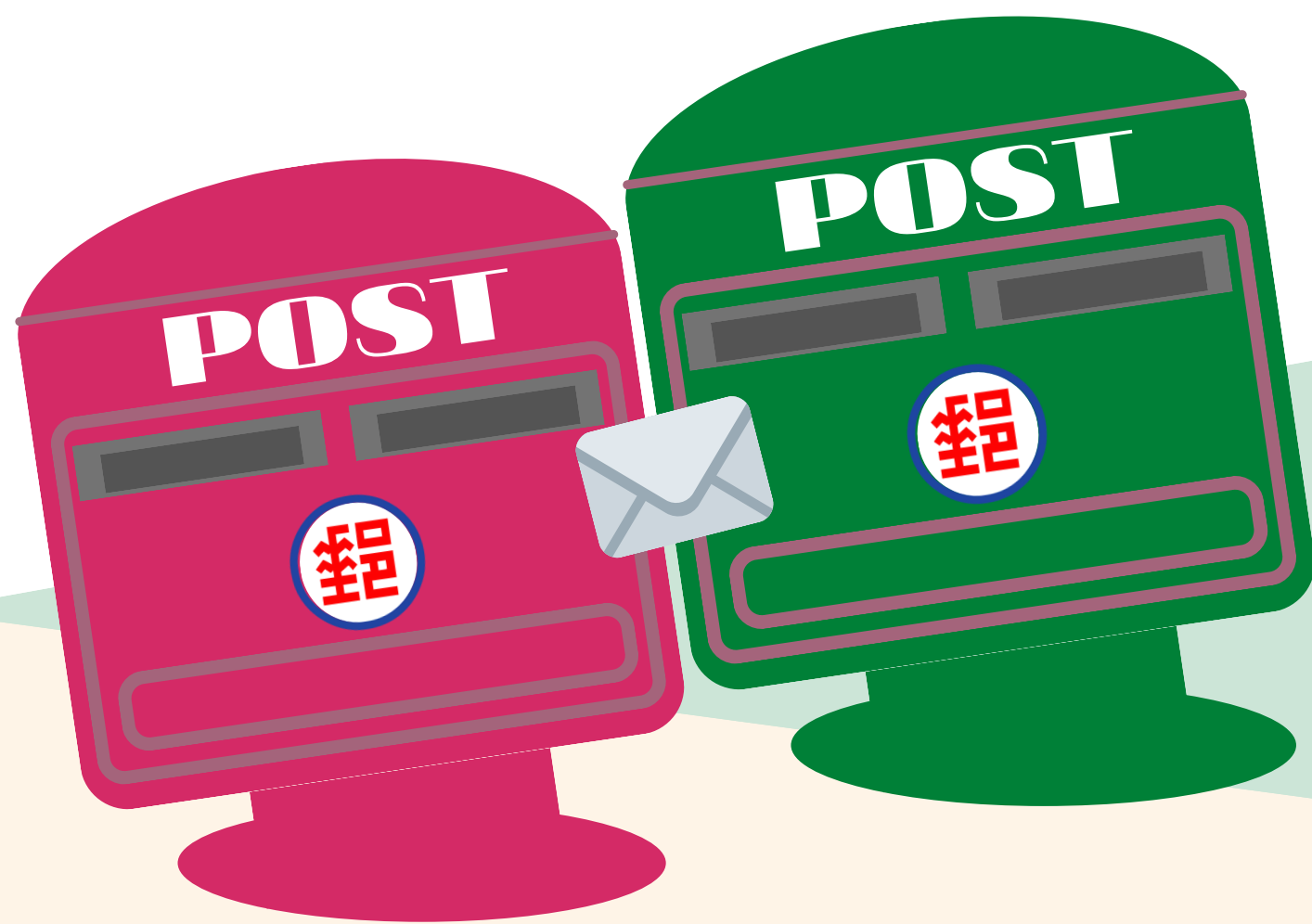


申請方式

向出售土地之主管地方稽徵機關申請

1

郵寄申請



2

實體櫃台



3

網路申請



地址：基隆市安樂區安樂路2段162號

基隆市稅務局 關心您

連絡電話：0800306969

廣告