

土地增值稅、所得稅-自用住宅重購退稅比較表

稅目		土地增值稅	所得稅-財產交易所得	所得稅-房地合一稅
法令依據		土地稅法§9、§35、§36、§37	所得稅法§17-2	所得稅法§14-8
不動產		土地	房屋	土地、房屋
新舊所有權人	土地	限同一人	限本人或配偶所有	限本人或配偶所有
	房屋	本人或其配偶、直系親屬所有		
面積限制	出售地	不限	不限	不限
	新購地	都市≤300m ² 、非都市≤700m ²	不限	不限
戶籍登記	出售地	1.本人或其配偶、直系親屬設立戶籍	1.本人或其配偶、直系親屬設立戶籍 2.先購後售：購屋時原出售房屋要設有戶籍。	1.本人或其配偶、未成年子女設立戶籍並居住 2.先購後售：購屋時原出售房屋要設有戶籍
	新購地	2.先購後售：購地時原出售地要設有戶籍		
無出租營業使用期間	出售地	出售前1年內	出售前1年內	出售前1年內
	新購地	登記後5年內	不限	登記後5年內
申請次數		不限	不限	不限
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 3.重購退稅請求權時效為10年。 (行政程序法§131)	1.先購後售者於申報出售年度所得稅時，申報扣抵 2.先售後購者於申報重購年度所得稅時，申報退稅	1.先售後購：重購房地完成移轉登記之次日起，5年內申請退稅 2.先購後售：出售房地完成移轉登記之次日起30日內申報扣抵
出售及重購時間		2年內	2年內	2年內
退稅金額		就已納稅額內退還其不足支付新購土地地價之數額	換大屋：全額退稅	換大屋：全額退稅 換小屋：比例退稅
核准重購退稅後之管制	限制	1.新購地5年內須作自用住宅使用 2.本人或其配偶、直系親屬設立戶籍，遷入後除子女就學、因公派駐國外、土地所有權人死亡外，戶籍不可遷出有中斷之情形 3.不能改變用途、出租他人或營業，也不可以移轉予他人，即使是夫妻贈與都不可以	無	1.新購房地5年內須作自用住宅使用 2.本人或其配偶、未成年子女設立戶籍，遷入後除子女就學、因公派駐國外、土地所有權人死亡外，戶籍不可遷出有中斷之情形 3.不能改變用途、出租他人或營業，也不可以移轉予他人
	違反	會被追繳原退還的稅款		會被追繳原退還的稅款
其他限制		先購後售以購地時已持有自用住宅用地為要件	先購後售以購屋時已持有自住房地為要件	先購後售以購屋時已持有自住房地為要件