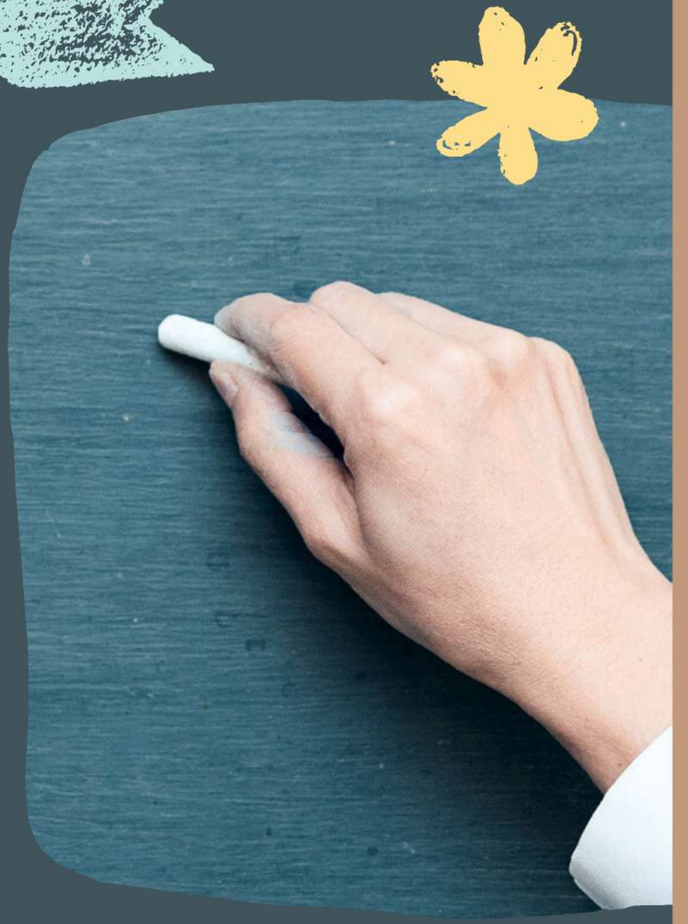
臺南市政府財政稅務局

土地增值稅
自用住宅

懶人包

土地增值稅

1. 自用住宅用地分為一生一次及一生一屋2種
2. 稅率均為10%，比一般用地稅率20%～40%省很多。
3. 如果沒有換屋計畫，是最優的節稅方法。



一生一次

1. 本人或配偶、直系親屬辦竣戶籍登記
2. 出售前1年沒有出租或營業
3. 房子是本人、配偶或直系親屬的
4. 每人一生限用1次

面積限制

都市土地是300平方公尺，約90.75坪
非都市土地是700平方公尺，約211.75坪

房屋價值限制

自用住宅建築完成未滿1年，房屋的評定現值必須是房屋基地的公告土地現值的10%以上。

臺南市政府財政稅務局

一生一屋

1. 曾享用一生一次
2. 本人或配偶、未成年子女出售前,在該地設有戶籍連續滿6年。
3. 本人或配偶、未成年子女出售前,持有該自用住宅連續滿6年。
4. 出售前5年沒有出租或營業
5. 出售前持有該土地6年以上

面積限制

都市土地是150平方公尺，約45.37坪
非都市土地是350平方公尺，約105.87坪

一屋限制

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。

臺南市政府財政稅務局

貼心小叮嚀

本人與其配偶各1次

已適用過一生一次之後，可以先把土地贈與配偶，再以配偶的名義適用自用住宅用地的優惠稅率。

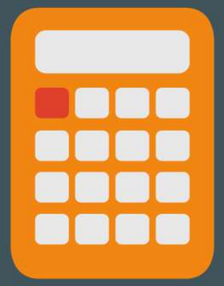
次數限制

- 一生一次限用 1 次
- 一生一屋無次數限制

一生一次可多戶同時享受

- 同時擁有多戶自用住宅房屋，同日訂約、同日申報，可以同時適用一生一次。
- 一生一屋因規定出售時限一屋，不適用多戶同時出售者。

按比例計算



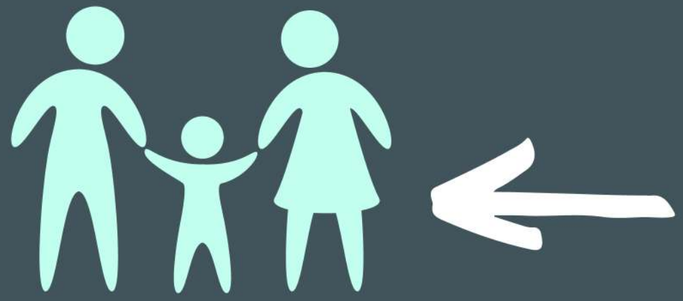
有出租或營業時,可以依房屋實際使用面積比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。

臺南市政府財政稅務局

「一生一次」常見錯誤

房屋未辦繼承登記或
與他人共有(按比例核准)

已曾享用過一生一次



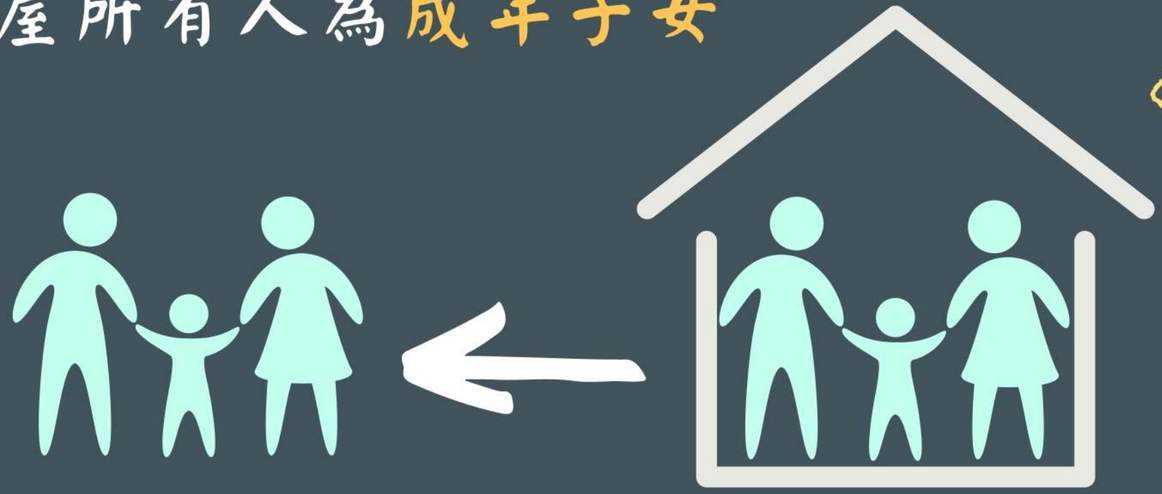
出售時無人設籍

臺南市政府財政稅務局

「一生一屋」常見錯誤

- 設籍人僅有成年子女
- 房屋所有人為成年子女

- 本人、配偶或未成年子女名下另有其他房屋



- 持有或設戶籍未連續滿6年

臺南市政府財政稅務局

土地增值稅

自用住宅稅率	一生一次	一生一屋
戶籍登記限制	本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記	本人、配偶或未成年子女辦竣戶籍登記「連續滿6年」
建物持有限制	未限制名下房屋持有數量 地上建物須為本人、配偶或直系親屬所有	出售時本人、配偶或未成年子女無該自用住宅以外之房屋且持有該自用住宅「連續滿6年」
土地持有限制	「出售日」仍持有	出售前連續持有該土地「6年以上」
土地面積限制	都市土地： 未超過300平方公尺	都市土地： 未超過150平方公尺
	非都市土地： 未超過700平方公尺	非都市土地： 未超過350平方公尺
使用情形限制	「出售前1年內」 未曾供營業或出租	「出售前5年內」 未曾供營業或出租
使用次數限制	每人一生「僅限一次」	「不限次數」

臺南市政府財政稅務局

如您有稅務的相關問題，歡迎撥打
該處免費服務電話0800-000-321
詢問，將有專人為您詳細解答。

臺南市政府財政稅務局

Thank You