土地增值稅
自用住宅重購退稅

懶人包

臺南市政府財政稅務局

- 重購自用住宅用地可以申請退回賣出舊屋所繳納的土地增值稅。
- 有換屋計畫的人，可以規劃重購退稅，為自己增加一筆換屋基金。

重購退稅

- 先賣再買
- 先買再賣

2年內期限

土地增值稅重購自用住宅退稅申請要件

1 買．賣為同一人

2 出售前1年
沒有出租或營業使用

3 2年內
先賣後買、或先買後賣

買新屋時，舊屋要符合自用住宅的條件，包括設有戶籍。

4 本人、配偶或直系親屬
~辦好戶籍登記，持有房屋

5 新購地面積限制 m²

6 新購地地價 > [出售地地價]扣除[繳納土地增值稅]

土地增值稅重購退稅

5年管制期間內不能做的事

1 不得移轉

(含配偶贈與、買賣、贈與、交換、拍賣.....)

2 不可營業或出租

(含公益出租、社會住宅包租代管、自營.....)

3 戶籍不可以任意遷出

(戶籍遷出,至少需保留本人或配偶、直系親屬任何1人於原戶籍內)

4 違反規定，將追繳原退還之土地增值稅。

重購自用住宅核准退稅後，新買房地自完成移轉登記之日起會被列管5年，在管制期間內，都需符合自用住宅用地規定~

臺南市政府財政稅務局

重購退稅提醒事項

1

- ✓ 無次數的限制
- ✓ 出售多處或重購多處皆可選擇申請

2

出售地可規劃按一般用地繳納後，再申請重購退稅，以保留一生一次的機會。

3

綜合所得稅

也可以申請

小叮嚀

• 先買後賣土地辦理重購退稅，要符合購買土地時已持有供自用住宅使用之土地才可以。

不行

土地所有權人原先沒有自用住宅土地，僅是單純購買土地，以後再購買第2筆土地後再出售。

不能

如果土地所有權人原先沒有自用住宅土地，是從配偶受贈他筆土地後再出售。

不可以

原來持有土地，但沒有設戶籍，於出售時才從第3地將戶籍遷入

自用住宅重購退稅
土地增值稅 VS 房地合一稅 比較表

稅目		土地增值稅	所得稅-房地合一稅
法令依據		土地稅法§9、§35、§36、§37	所得稅法§14-8
不動產		土地	土地、房屋
新舊所有權人	土地	限同一人	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
	新購地	都市<=300㎡、非都市<=700㎡	不限
戶籍登記	出售地 新購地	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。
無出租、營業使用期間	出售地	出售前1年內	出售前1年內
	新購地	登記後5年內	登記後5年內
申請次數		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 10年內申請	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
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 換小屋：比例退稅

臺南市政府財政稅務局

Thank you

如您有稅務的相關問題，歡迎撥打免費服務電話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