



土地增值稅及地價稅

~法令及實務分享

新竹縣政府稅務局
112年10月

自用住宅用地~一生一次稅率10%

📍 適用要件

- 1人1生以1次為限。
- 都市土地面積未超過3公畝（300平方公尺,約90.75坪），非都市土地面積未超過7公畝（700平方公尺,約211.75坪）。
- 地上建物為本人、配偶、直系親屬所有，出售時並已在該地辦竣戶籍登記。
- 出售前1年，無供營業使用或出租者。
- 地上建物建築完成1年內者，其房屋評定現值須達所占基地公告現值10%。

自用住宅用地~一生一屋稅率10%

📍 適用要件

- 曾使用過1生1次自用住宅用地稅率。
- 都市土地面積未超過**1.5公畝**（150平方公尺,約45.38坪），非都市土地面積未超過**3.5公畝**（350平方公尺,約105.88坪）。
- 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（包括未辦保存登記房屋及信託移轉之房屋）。
- 出售前持有該土地**6年以上**。
- 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅**連續滿6年**。
- 出售**前5年內**，無供營業使用或出租。

自用稅率優惠比較~一生一次 vs. 一生一屋

項目	一生一次	一生一屋
前提	尚未申請適用自用稅率	已申請過一生一次自用優惠稅率， 才可申請一生一屋
使用次數限制	一生只能申請一次	無限制
地上建物所有權人	土地所有權人或其配偶或其直系親屬所有	土地所有權人或其配偶或其 未成年 子女
設籍對象	同上	同上
設籍年限	出售前一年內有設籍	於出售土地時，已於地上建物設籍連續滿6年
屋數限制	無限制	土地所有權人與配偶及未成年子女僅有一屋
土地持有年限	無限制	於出售土地時，持有土地連續滿6年
面積限制	都市土地：300平方公尺 非都市土地：700平方公尺	都市土地：150公尺 非都市土地：350公尺
建物使用情形限制	出售前1年內，無出租及無營業	出售前5年內，無出租及無營業
依據法源	土地稅法第9條及第34條第1項至第4項	土地稅法第34條第5項

自用住宅用地

📍 申請期限

- 一般買賣案件：申報土地移轉現值時。
- 申報時原按一般用地：繳納期限屆滿前。
- 單方申報或無需申報案件：收到稅捐機關通知次日起30日內。
- 法院拍賣土地申請不課稅(農地)經否准案件：30日申請期限可扣除不課徵案件之審核期間。
- 繳稅期間屆滿前申請重購退稅經否准案件：收到稽徵機關通知次日起30日內。

自用住宅用地

- 同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售時，如其合計面積不超過都市土地**3公畝**或非都市土地**7公畝**，可以視同是一次出售，按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。
- 同時出售除了訂定**契約日期**要相同外，並且要在**同一天**提出土地移轉現值申報書，這樣才可視為一次出售。
- 按房屋**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。

實務常見問題

- Q：土地以贈與方式移轉，可否適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅？
- A：不可以，
因為只有「出售」自用住宅用地才可適用優惠稅率，贈與移轉並非出售，而且納稅義務人是受贈人，不是原來的土地所有權人，所以不能適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

自用住宅用地重購退稅

適用要件

- 土地**出售**後**2年內**重購或先**購買**土地**2年內**再出售土地。
- 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。
- 原出售與重購土地屬**同一土地所有權人**。
- 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。
- 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。
- 出售土地於出售前1年內未曾供營業使用或出租行為。
- 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。

自用住宅用地重購退稅

📍 其他規定

- 重購退稅列管，重購土地**5年內**再行移轉或改變用途者，追繳原退還稅款。
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。
- 重購退稅符合要件，**沒有**申請次數限制。
- 出售時**未申請**自用住宅用地稅率課徵者，**也可申請**重購退稅。
- **2年內**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。
- 重購退稅請求權時效為**10年**。

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。

自用住宅用地重購退稅

計算公式

$$\text{新購地價} - \left(\text{原出售地價} - \text{原繳土地增值稅} \right) = A$$

$A \geq \text{原繳土地增值稅}$	全退
$0 < A < \text{原繳土地增值稅}$	退 A
$A \leq 0$	不退

所稱原出售土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。

重購退稅計算實例

周先生於111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。周先生112年8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)

重購退稅計算實例

◆購買甲屋

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) = 100萬

已繳土地增值稅款50萬 < 100萬

結論:購買甲屋原來已繳的增值稅款50萬元可全數退回

◆購買乙屋

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) = 30萬

已繳土地增值稅款50萬 > 30萬

結論:購買乙屋可退還已繳的部分增值稅款30萬元

換屋族節稅密技

密技一

善用一生一次**10%**優惠稅率
一生一屋**10%**優惠稅率，以及**重購退稅**。

密技二

先適用「一生一次」，再用「一生一屋」，
兩者不可同時並用，
但均可搭配**重購退稅**優惠措施一起使用。

重購退稅定期清查

- 經核准重購退稅後，重購土地自完成移轉登記之日起將列管5年。
- 在5年管制期間內，都需要符合自用住宅用地規定。
- 若管制期間內有買賣、贈與、交換、拍賣等再移轉情事或有出租、營業、遷出戶籍等改作其他用途情形，將會追繳原退還稅款。
- 如戶籍需遷出該列管之自用住宅，至少需保留土地所有權人或配偶、直系親屬任何1人於原戶籍內。

實務常見問題

- Q:實價登錄的實施，是否會影響土地增值稅的核課呢？
- A：不動產成交案件實價登錄制度已於101年8月1日起施行，但是目前仍不會作為土地增值稅的課稅依據。
實價登錄的資料，僅提供給民眾購屋、賣屋時作參考，避免民眾因資訊不對等，而造成不動產價格波動情形，而已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施未完全建立並完成立法前，不會作為土地增值稅課稅依據。

實務常見問題

- Q：土地贈與給配偶，可以不用繳納土地增值稅嗎？那要怎樣辦理過戶手續及注意那些規定？
- A：配偶相互贈與之土地得申請不課徵土地增值稅，但是不課徵並非真的免稅，只是**延緩課稅**，該筆土地再移轉第三人時，仍須以第一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，核課增值稅。
- ✓ 不論是否申請不課徵土地增值稅，**均須申報土地移轉現值**。如要申請不課徵，應於土地現值申報書註明配偶相互贈與字樣提出申請，經稽徵機關核發土地增值稅不課徵證明書辦理完稅後，即可持憑此不課徵證明書及向國稅局申請核發該贈與土地的「不計入贈與總額證明書」，向地政機關辦理移轉登記。
- ✓ 配偶贈與土地一旦辦妥產權登記，即屬**實質移轉**，如果所贈與的土地係經辦理重購退稅仍於5年列管期間者，其因重購退稅已退還土地增值稅款，亦將依土地稅法第37條規定追繳；在決定贈與之前，最好確實掌握時機，以免因小失大。

地價稅按自用住宅用地稅率課徵條件

- 土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
- 無出租、無營業之住宅用地。
- 都市土地面積未超過 300 平方公尺(約 90.75 坪)，非都市土地面積未超過 700 平方公尺部分(約 211.75 坪)。
- 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，以一處為限。
- 當年**9月22日前**申請，當年適用；逾期申請者，自申請之**次年**適用。

實務常見問題

- 📍 戶籍因故遷出，實際上還是自己住，還可以適用自用住宅用地稅率嗎？
- 要適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，除了沒有出租或供營業的情形外，戶籍登記是必要的條件。
 - 如果將戶籍遷出自用住宅時，**至少需保留土地所有權人或其配偶、直系親屬任何 1 人在原戶籍內**，該處地價稅始可繼續適用自用住宅特別稅率。
 - 倘全戶遷出，變成完全沒有人設立戶籍登記，已經不符合自用住宅用地要件，將自戶籍遷出的**次年**起改按一般用地稅率課徵。如果戶籍又遷回，則必須**重新提出申請**。

實務常見問題

📍 因繼承、贈與、自益信託或撤銷信託而移轉土地，需要重新申請自用稅率嗎？

- 因繼承、贈與或撤銷信託而移轉之土地，因課稅主體（土地所有權人）已變更，其適用自用住宅用地條件亦隨之改變，所以繼承、贈與或撤銷信託後，新土地所有權人均應重新申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。
- 如委託人與受益人同屬一人（自益信託），該地上房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法自用住宅用地要件者，仍應由新所有權人（受託人）重新提出申請，經審查核准後，地價稅才能按自用住宅用地稅率課徵。

實務常見問題

📍 擁有多處房地，如何適用優惠稅率？

- ◆ 本人持有超過一處以上房地，自行擇定或不擇定以戶籍地適用地價稅自用住宅順序
- ◆ 以土地所有權人自行擇定之戶籍所在地為準
- ◆ 未擇定時，以申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準
- ◆ 其稅額相同者，其適用順序：
 - (1)土地所有權人之戶籍所在地
 - (2)配偶之戶籍所在地
 - (3)未成年受扶養親屬之戶籍所在地

實務常見問題

- 📍 土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬申請超過一處自用住宅
 - 以共同協議擇定之戶籍所在地為準。
 - 未擇定者，以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準。

實務常見問題

- 📍 如果 8 月份買了 1 筆土地，是不是只要繳納當年剩餘月份的地價稅？買賣雙方在買賣契約書中所約定的稅捐負擔人，可否認定其為稅法規定之納稅義務人？
- 地價稅以納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人
 - 負擔全年地價稅捐，無分月比例計算課徵
 - 依土地所有權人地價全縣總歸戶
 - *買賣雙方在買賣契約書中約定之稅捐負擔，屬當事人間私權行為，並不生稅法上的效力*
 - 土地登記簿：依土地登記主管機關地政事務所登載為依據
 - 納稅義務基準日：8月31日

實務常見問題

- Q: 地價稅自用住宅稅率，要每年申請嗎？
- A:
 1. 只要所有權人或使用情形未變動，無須每年申請。
 2. **土地所有權移轉**，例如:買賣、繼承、贈與(含夫妻贈與)、自益信託，移轉後用途雖未變更，其他**新所有權人**仍須提出申請始能適用。
 3. 原適用自用住宅稅率之土地變更使用，**其後再回復自用**，仍應重新申請。

民法修正成年年齡~對地方稅的影響



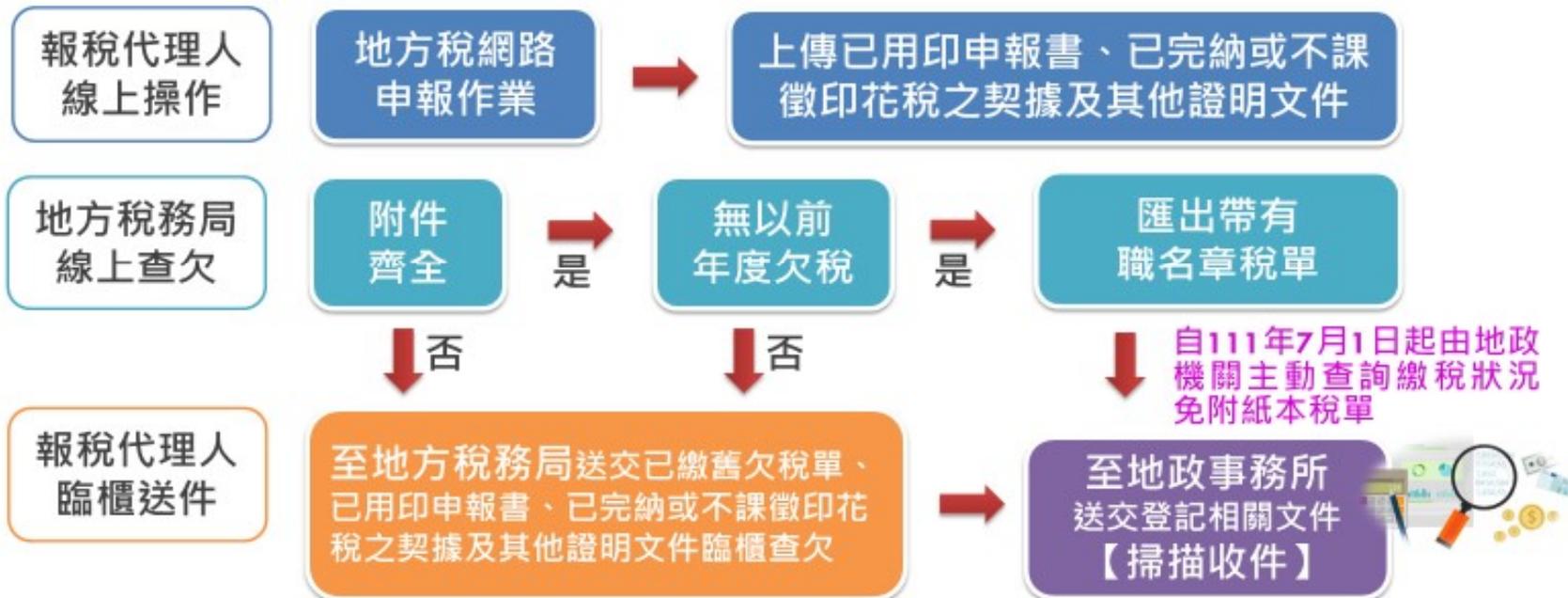
📍 土地增值稅~一生一屋稅率10%

- 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
- 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年

📍 地價稅~自用住宅優惠稅率一處為限

- 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。
- 土地所有權人同址設籍之配偶或未成年之受扶養親屬，另有土地供其已成年之直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，並無一處之限制。

不動產網實一站式服務~再升級



為降低系統介接應納稅款銷帳時間差，請盡量使用
地方稅網路申報作業平臺連接財政部網路繳稅服務網站