

## 重購退稅 土地增值稅VS所得稅

項 目	土地增值稅	房地合一所得稅	財產交易所得稅
不動產	土地	土地+房屋	房屋
自用住宅定義	1.本人、配偶或直系親屬設立戶籍 2.房屋須為本人或其配偶、直系親屬所有 3.出售前1年未供營業或出租使用	1.本人、配偶或未成年子女設立戶籍並居住 2.房屋須為本人或其配偶所有 3.出售前1年未出租、供營業或執行業務使用	1.本人、配偶或直系親屬設立戶籍 2.房屋須為本人或其配偶所有 3.出售前1年未出租、供營業使用
重購地面積限制	都市土地≤300平方公尺 非都市土地≤700平方公尺	不限	不限
新舊所有權人	<b>限同一人</b>	<b>本人或配偶</b>	<b>本人或配偶</b>
買賣時間	2年內完成先賣後買或先買後賣 (先買後賣·買的當時須持有可供出售自用住宅用地)	登記完成2年內 先賣後買或先買後賣	登記完成2年內 先賣後買或先買後賣
價格計算標準	新購土地移轉現值-(出售土地移轉現值-已繳納土地增值稅)= <b>A(A須&gt;0)</b> 已繳納土地增值稅≤A·全數退還 已繳納土地增值稅>A·退還A	新購(房+地)價額≥出售(房+地)價額--全額退 新購(房+地)價額<出售(房+地)價額-- <b>比例退</b>	新購房屋價額>出售房屋價額--全額退 新購房屋價額≤出售房屋價額-- <b>不可退</b>
限制條款	5年內不得改作其他用途或出售·違者須繳回原退還稅款	5年內不得改作其他用途或出售·違者須繳回原退還稅款	無
免追繳原因	1.子女就學需要 2.因公務派駐國外 3.土地所有權人死亡	1.未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件 2.本人或配偶因公務派駐國外 3.原所有權人死亡	無
法令依據	土地稅法第9、35、37條、土地稅法施行細則第4條、財政部83年6月9日台財稅第831596661號函	所得稅法第14條之8、房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點、財政部111年6月9日台財稅字第11100584750號令	所得稅法第17條之2 財政部108.11.18台財稅字第10804592200號令