



桃園市政府地方稅務局

土地增值稅

重.購.退.稅



什麼是『土地增值稅重購退稅』？

政府為避免納稅義務人因為被課了土地增值稅，造成賣房子所得的錢不夠買新房子，特別規定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，貼補買新房子土地總額價款的差價。

- 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喔！



適用要件 有7項



1

2年內先賣後買或先買後賣自用住宅用地。

2

新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。

3

原出售及新購土地所有權人均屬同一人。

4

出售及新購土地上之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。

5

新購都市土地面積未超過3公畝(約90坪)部分或非都市土地面積未超過7公畝(約211坪)部分仍作自用住宅用地者。
(出售土地不受上開面積之限制喔！)

6

出售土地於出售前1年內未曾有營業或出租行為。

7

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。

申請方式有3種

Application

請向原出售土地之地方稅稽徵機關提出申請！



桃園市政府
地方稅務局



財政部稅務
入口網



網路申請



臨櫃申請



郵寄申請

檢附文件

土地文件

LE ASDASD DS ASFJ P0EGHHA KFHG AJGDS
IEUG DHGP GOPIE POGHD QJHG DIUSAPLH
KIGQ QWG LLPEID KJHG OYU GOPIUDGPOU
ASPI GUIOH

SPH0HG SLA FIU GSEPOU ASFIY GOU GU
GIUG SDGL

GOFDU GI0G DUI

SIGOU GIOYSCH ISUGY SIL0WETLIU GJS0G
WTU D0D00 00Y G0ILH 00DI0U

- 出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本。
(如無法提示，改立具切結書)
- 出售及新購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本。
- 出售及新購土地之土地及建物所有權狀影本或登記謄本。
(建物證明文件)。
- 出售及新購土地之土地所有權人無(有)租賃情形申明書。

退還稅款計算公式

$$\text{新購自宅用地的申報移轉現值} - \left(\begin{array}{l} \text{原出售自宅} \\ \text{用地申報移} \\ \text{轉現值} \end{array} - \begin{array}{l} \text{已繳土地} \\ \text{增值稅} \end{array} \right) = A$$

- 已繳土地增值稅款 $\leq A$ 時，已繳的增值稅款可全數退還。
- 已繳土地增值稅款 $> A$ 時，可退還相當於 A 的稅款。
- $A \leq 0$ 時，則不符合退稅要件。

案例說明

Q & A



王太太於104年12月1日出售自用住宅，土地移轉現值是450萬元，且已繳土地增值稅款50萬元。王太太105年12月看中三棟房子，想自其中選1棟，這三棟房子分別可退還多少土地增值稅款？

解析

Answer

甲屋(土地現值500萬元)符合2年內先賣後買要件

$$\text{新購自宅用地的申報移轉現值} - \left(\begin{array}{l} \text{原出售自宅} \\ \text{用地申報移} \\ \text{轉現值} \end{array} - \begin{array}{l} \text{已繳土地} \\ \text{增值稅} \end{array} \right) = A$$

$$500 \text{ 萬} - \left(450 \text{ 萬} - 50 \text{ 萬} \right) = 100 \text{ 萬}$$

結論 : 已繳土地增值稅款 (50萬) \leq A (100萬)

購買甲屋，原來已繳的土地增值稅款50萬元

可全數退回

解析

Answer

乙屋(土地現值430萬元)符合2年內先賣後買要件

$$\text{新購自宅用地的申報移轉現值} - \left(\begin{array}{l} \text{原出售自宅} \\ \text{用地申報移} \\ \text{轉現值} \end{array} - \begin{array}{l} \text{已繳土地} \\ \text{增值稅} \end{array} \right) = A$$

$$430 \text{ 萬} - \left(450 \text{ 萬} - 50 \text{ 萬} \right) = 30 \text{ 萬}$$

結論 : 已繳土地增值稅款 (50萬) > A (30萬)
購買乙屋，可退還相當於 A 的稅款30萬元

解析

Answer

丙屋(土地現值390萬元)符合2年內先賣後買要件

$$\text{新購自宅用地的申報移轉現值} - \left(\begin{array}{l} \text{原出售自宅} \\ \text{用地申報移} \\ \text{轉現值} \end{array} - \begin{array}{l} \text{已繳土地} \\ \text{增值稅} \end{array} \right) = A$$

$$\textcircled{390} \text{萬} - \left(\begin{array}{l} 450 \\ \text{萬} \end{array} - \begin{array}{l} 50 \\ \text{萬} \end{array} \right) = -10 \text{萬}$$

結論： $A \leq 0$ ，購買丙屋則不符合退稅規定。

列管規定

新購土地自登記日起列管5年，有下列情形之一會被追繳

原退還稅款：

- 再行移轉(包含夫妻贈與移轉)。
- 改作其他用途(例如營業、出租)。
- 戶籍遷出(本人、配偶或直系親屬中至少須有1人在新購地設籍)。



想知道您重購自用住宅用地 可否退回土地增值稅？

詳情資訊請上

財政部稅務入口網-試算土地增值稅可退稅額

<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/etw158w/5102>

桃園市政府地方稅務局網站-節稅健檢

https://www.tytax.gov.tw/News_Content.aspx?n=13&s=88



線上稅務試算



節稅健檢

