# 重購退稅實務案例詳解

## 前言

重購自用住宅退稅制度為換屋民眾提供了稅負減輕的機會，然而在實務操作過程中，由於各種複雜情境的存在，常會遇到各種疑難問題。本文將透過多個實際案例，詳細說明不同情境下重購退稅的適用方式及計算方法，包括夫妻共同與個別重購、部分自住部分出租房屋的處理、婚姻狀態變化的影響等，協助納稅義務人妥善規劃房屋交易，合理運用重購退稅優惠，降低稅務負擔。

## 一、標準重購退稅案例

**案例1：先售後購全額退稅**

王先生於110年5月以1,200萬元出售自住A房地，該房地於107年購入，課稅所得為200萬元，已繳納房地合一稅40萬元。王先生於111年3月以1,500萬元購入B房地作為自住使用。

分析：

* 先售後購情形，出售A房地至購入B房地的時間間隔為10個月，未超過2年，符合時間限制
* 重購價（1,500萬元）大於出售價（1,200萬元），屬於「換大屋」情形
* 重購價/出售價 = 1,500萬元/1,200萬元 > 1，比率以1計算
* 可退稅金額 = 已繳納稅額 × 退稅比率 = 40萬元 × 1 = 40萬元（全額退稅）

申請程序： 王先生應於重購B房地的移轉登記次日起5年內（即111年3月房屋過戶登記次日起5年內），檢具相關文件向稽徵機關申請退稅。

**案例2：先購後售部分扣抵**

張太太於109年9月以800萬元購入新自住房屋B，設籍並居住。111年3月以1,000萬元出售原自住房屋A，課稅所得為100萬元，應納房地合一稅20萬元。

分析：

* 先購後售情形，購入B房屋至出售A房屋的時間間隔為18個月，未超過2年，符合時間限制
* 重購價（800萬元）小於出售價（1,000萬元），屬於「換小屋」情形
* 重購價/出售價 = 800萬元/1,000萬元 = 0.8（80%）
* 可扣抵稅額 = 應納稅額 × 扣抵比率 = 20萬元 × 0.8 = 16萬元
* 實際應繳納稅額 = 20萬元 - 16萬元 = 4萬元

申報方式： 張太太在申報111年度房地合一稅時，應在申報書上填寫重購資料，並計算扣抵稅額16萬元，僅繳納差額4萬元。

## 二、夫妻共同與個別重購案例

**案例3：夫妻共有房地由一方重購**

林先生與林太太共同持有一處房地各半，於111年10月以2,000萬元出售，各自課稅所得為150萬元，各自應納房地合一稅30萬元。出售後僅由林先生於112年4月以1,800萬元購入新房地供夫妻共同居住。

分析：

* 重購價/出售價 = 1,800萬元/2,000萬元 = 0.9（90%）
* 林先生可退稅金額 = 30萬元 × 0.9 = 27萬元
* 林太太可退稅金額 = 30萬元 × 0.9 = 27萬元

實務處理： 依中區國稅局113年11月11日中區國稅綜所遺贈字第1130009448號函，因夫妻雙方均得以配偶名義重購之自住房地申請適用重購自住房地退還已納稅額，稽徵機關會以對夫妻二人最有利的方式核認，於限額內依納稅義務人的申請方式辦理。

**案例4：夫妻各自出售分別重購**

陳先生與陳太太各自持有不同的自住房地。陳先生於110年5月以900萬元出售A房地，課稅所得為100萬元，已繳納房地合一稅20萬元。陳太太於110年8月以1,200萬元出售B房地，課稅所得為150萬元，已繳納房地合一稅30萬元。陳先生於111年1月以1,500萬元購入C房地，夫妻二人搬入居住。

分析：

* 陳先生出售A房地至購入C房地的時間間隔為8個月，未超過2年，符合時間限制
* 重購價（1,500萬元）大於陳先生出售價（900萬元），可全額退稅20萬元
* 陳太太出售B房地至陳先生購入C房地的時間間隔為5個月，未超過2年，符合時間限制
* 重購價（1,500萬元）大於陳太太出售價（1,200萬元），可全額退稅30萬元

實務處理： 由於房地合一稅制度中，配偶一方出售，另一方重購亦可適用重購退稅優惠，因此陳先生與陳太太各自出售的房地均可適用退稅。

## 三、婚姻狀態變化對重購退稅的影響

**案例5：單身出售婚後配偶重購**

黃先生於110年3月以1,000萬元出售自住A房屋，課稅所得為150萬元，已繳納房地合一稅30萬元。黃先生於111年1月與王小姐結婚，之後於111年5月由王小姐以1,200萬元購入B房屋供夫妻共同居住。

分析：

* 黃先生出售A房屋至王小姐（配偶）購入B房屋的時間間隔為14個月，未超過2年，符合時間限制
* 雖然出售時黃先生尚未結婚，但重購時已結婚，且由配偶購屋
* 根據賦稅署113年6月28日臺稅所得字第11304519940號函釋，考量民間夫妻普遍以同財共居的生活習慣，此案應得適用配偶重購得退稅的規定
* 重購價（1,200萬元）大於出售價（1,000萬元），可全額退稅30萬元

實務處理： 黃先生可於王小姐購入B房屋的移轉登記次日起5年內，檢具相關文件（包括結婚證明）向稽徵機關申請全額退稅。

**案例6：離婚後重購的情形**

白先生與白太太原共同持有自住房地，於110年1月離婚，依協議房地歸白太太所有。白太太於110年5月以1,500萬元出售該房地，課稅所得為200萬元，已繳納房地合一稅40萬元。白先生於111年3月以1,200萬元購入新房地自住。

分析：

* 由於白先生與白太太已離婚，且出售的房地已歸白太太所有，故白太太出售房地與白先生購屋之間不存在重購退稅的關係
* 因此，白太太不得以白先生重購為由申請退稅

若情況變更為：白先生與白太太原共同持有自住房地，於110年5月共同以1,500萬元出售該房地，各自繳納房地合一稅20萬元。之後於110年10月離婚，白先生於111年3月以1,200萬元購入新房地自住。

分析：

* 雖然白先生與白太太已離婚，但出售房地時二人為夫妻關係
* 重購價（1,200萬元）小於出售價（1,500萬元），重購比率為80%
* 白先生可退稅金額 = 20萬元 × 0.8 = 16萬元
* 由於離婚時已不具夫妻關係，白太太不得以白先生重購為由申請退稅

## 四、部分自住部分出租房屋的退稅案例

**案例7：出售混合用途房屋重購自住房屋**

周先生擁有一棟兩層樓房屋，一樓出租、二樓自住，於110年8月以1,200萬元出售，課稅所得為180萬元，其中自住部分（二樓）占50%。周先生已繳納房地合一稅27萬元（非自住部分90萬元 × 30% = 27萬元，自住部分90萬元未超過400萬元免稅）。周先生於111年5月以1,500萬元購入新房屋全部自住。

分析：

* 出售混合用途房屋至購入新自住房屋的時間間隔為9個月，未超過2年，符合時間限制
* 原房屋自住部分占50%，非自住部分占50%
* 重購價（1,500萬元）大於出售價（1,200萬元），重購比率為100%
* 可退稅金額 = 已繳納稅額 × 自住比率 × 退稅比率 = 27萬元 × 50% × 100% = 13.5萬元

實務處理： 周先生可申請退還13.5萬元，而非全額27萬元，因為只有自住部分（50%）可適用重購退稅。

**案例8：出售自住房屋重購混合用途房屋**

郭先生於110年3月以1,000萬元出售自住A房屋，課稅所得150萬元，已繳納房地合一稅15萬元（課稅所得未超過400萬元，但持有期間短）。郭先生於110年12月以1,200萬元購入三層樓B房屋，自己住二、三樓，一樓出租，自住部分占2/3。

分析：

* 出售A房屋至購入B房屋的時間間隔為9個月，未超過2年，符合時間限制
* 重購價（1,200萬元）大於出售價（1,000萬元），重購比率為100%
* 重購房屋自住部分占2/3，非自住部分占1/3
* 可退稅金額 = 已繳納稅額 × 退稅比率 × 重購自住比率 = 15萬元 × 100% × 2/3 = 10萬元

實務處理： 郭先生可申請退還10萬元，而非全額15萬元，因為重購房屋只有2/3用於自住。

## 五、特殊重購情境分析

**案例9：重購後再次重購**

謝先生於110年5月以1,000萬元出售自住A房屋，課稅所得為120萬元，已繳納房地合一稅24萬元。謝先生於110年10月以900萬元購入B房屋自住，適用重購退稅，退稅金額為21.6萬元（24萬元 × 90%）。之後，謝先生於112年1月又以1,100萬元出售B房屋，並於112年3月以1,300萬元購入C房屋自住。

分析：

* 針對第一次交易（出售A房屋並重購B房屋），謝先生已獲得21.6萬元退稅
* 由於謝先生在重購B房屋後5年內又將其出售，違反了持有5年的規定
* 因此，稽徵機關會追繳原先退還的21.6萬元稅款
* 針對第二次交易（出售B房屋並重購C房屋），謝先生可另行申請重購退稅

實務處理： 謝先生需繳回第一次重購的退稅21.6萬元，同時可就第二次交易申請新的重購退稅。

**案例10：購屋後自地自建**

鄭先生於110年1月以1,200萬元出售自住A房地，課稅所得為180萬元，已繳納房地合一稅36萬元。鄭先生於110年5月以600萬元購入一塊土地，之後自行興建房屋，於111年8月完工，總建築成本為800萬元。

分析：

* 出售A房地至購入土地的時間間隔為4個月，未超過2年，符合時間限制
* 重購總價（土地600萬元 + 建築成本800萬元 = 1,400萬元）大於出售價（1,200萬元），可全額退稅
* 可退稅金額 = 36萬元 × 100% = 36萬元

實務處理： 鄭先生可於房屋完工並取得使用執照、設籍入住後，向稽徵機關申請退稅。需注意的是，必須提供完整的建築成本證明，包括材料費、人工費等相關支出的合法憑證。

## 六、重購退稅常見爭議分析

**案例11：買新賣新不適用重購退稅**

李先生於108年10月以900萬元買入A房屋，於109年2月又以850萬元買入B房屋，之後於110年8月以1,000萬元出售B房屋，並申請以A房屋為重購房屋的退稅。

分析：

* 李先生先買A房屋，再買B房屋，隨即出售B房屋
* 這種情形屬於「買新賣新」案件，而非為了換屋目的的交易
* 不符合重購退稅的立法意旨，無法適用重購退稅優惠

正確作法： 李先生出售B房屋應正常繳納房地合一稅，不得申請重購退稅。

**案例12：設籍異常不符自住要件**

張先生於110年1月買入A房屋但未設籍，於110年10月買入B房屋並設籍居住。之後於111年3月才在A房屋設籍，並於111年5月以1,200萬元出售A房屋，申報時主張適用重購退稅。

分析：

* 張先生在重購B房屋時，舊屋A未設籍
* 且在出售前短期內才設籍A房屋，顯示不符合實際自住要件
* 此類設籍異常情形，稽徵機關通常會認定為規避稅負的安排

正確作法： 張先生應正常繳納A房屋的房地合一稅，不得申請重購退稅。

**案例13：戶籍遷出但有正當理由**

何先生於110年6月以1,100萬元購入自住房屋，之後於112年1月因工作調動暫時遷出戶籍，但未出租該房屋且仍保有部分家具。何先生於112年8月返回原房屋居住並遷回戶籍。

分析：

* 何先生雖然暫時遷出戶籍，但有正當理由（工作調動）
* 期間房屋未出租，且仍保留為自住使用
* 依財政部111年6月24日台財稅字第11100584750號令規定，此情形可免追繳原重購退稅

正確作法： 何先生應向稽徵機關說明情況並提供工作調動的證明文件，以免被追繳退稅款。

## 七、重購退稅規劃建議

**1. 時間規劃**

* 若計劃換屋，應注意出售與重購的時間間隔不得超過2年
* 先購後售情形，可降低短期居住不便的問題
* 先售後購情形，可避免資金壓力，但需考慮短期居住問題

**2. 自住要件確認**

* 確保出售及重購的房屋都符合自住要件
* 在交易前適當時間設籍，避免臨時設籍引起稽徵機關質疑
* 保留足夠的實際居住證明，如水電費單據、生活中心證據等

**3. 部分出租情形的處理**

* 若出售房屋部分出租，應評估是否先終止出租，完全作為自住使用，以增加可適用重購退稅的比例
* 若計劃重購後部分出租，應考慮出租比例對退稅金額的影響

**4. 夫妻共同規劃**

* 夫妻可靈活運用彼此名義進行重購，增加稅務規劃彈性
* 注意婚姻關係變動時的稅務影響，必要時提前規劃

## 結語

重購自用住宅退稅機制為換屋民眾提供了稅負減輕的機會，但實務操作中因各種複雜情境而衍生許多疑難問題。透過本文介紹的多個實際案例，可以看出不同情境下重購退稅的適用條件及計算方法各有差異。納稅義務人在進行換屋規劃時，應全面考量各項因素，包括交易時間、自住要件、部分出租影響，以及夫妻共同規劃等，以最大程度地運用重購退稅優惠，降低稅務負擔。若遇到複雜情形，建議諮詢專業稅務顧問，避免不必要的稅務爭議。下一篇文章將介紹重購退稅常見爭議與解決方案，敬請關注。

標籤：房地合一稅、重購退稅、案例分析、稅務規劃、夫妻共同規劃

發布日期：2025-06-26