# 重購退稅常見爭議與解決方案

## 前言

重購自用住宅退稅制度雖為換屋民眾提供了稅負減輕的機會，但在實務操作過程中，因條件認定、法令解釋及特殊情形處理等問題，常引發納稅義務人與稽徵機關之間的爭議。本文將針對重購退稅申請過程中的常見爭議點進行深入分析，說明稽徵機關的審查重點及裁判實務見解，並提供相應的解決方案，幫助納稅義務人合理規避風險，順利申請重購退稅優惠。

## 一、自住要件認定爭議

**1. 戶籍設立時間爭議**

爭議點：納稅義務人在出售房屋前短期內才設籍，或在簽約出售前數日始遷入戶籍，是否符合自住要件？

**案例說明**

林先生於110年1月購入A房屋，但一直未設籍。於111年5月簽訂A房屋的出售契約，隨後於111年5月10日才在A房屋設籍，111年6月15日完成A房屋所有權移轉登記。林先生主張適用重購退稅，遭稽徵機關否准。

**稽徵機關見解**

依據財政部各地區國稅局112年房地合一重購自住房地退稅專案清查報告，財政部112年4月13日台財法字第11113947600號訴願決定書意旨，對設籍採文義解釋，審認納稅義務人於購買新房地時未設籍舊房地係不符合法定形式要件，並不採認訴願人所提出雖未設籍但有實際居住的水電費單據等事證。

**解決方案**

1. 應在計劃出售房屋前，至少提前3-6個月設籍，避免被認定為臨時性設籍
2. 若已出現設籍時間較短的情形，應盡可能收集實際居住的完整證據，包括：
   * 長期居住的水電費單據（應有正常用量）
   * 鄰居或社區管理單位的居住證明
   * 日常生活中使用該地址的證據（如訂閱報紙、包裹送達等）
3. 若確實不符合設籍要件，應考慮放棄申請重購退稅，避免徒增爭議

**2. 實際居住事實爭議**

爭議點：納稅義務人雖在房屋設有戶籍，但實際居住事實不足，是否符合自住要件？

**案例說明**

張太太在臺北市和高雄市各有一戶房屋，兩處都有設籍（與配偶分別設籍）。張太太長期在臺北工作生活，高雄房屋的水電使用量極低。張太太出售高雄房屋並主張適用重購退稅，遭稽徵機關質疑。

**稽徵機關審查重點**

1. 水電使用情形是否與正常居住相符
2. 本人或其配偶、未成年子女的就醫、工作、就學地點是否與房屋所在地接近
3. 水費、電費、信用卡費等繳費帳單的通訊地址
4. 社區管理費是否正常繳納
5. 是否在當地有其他社會活動證據

**解決方案**

1. 只在一處設籍，避免多處設籍引起質疑
2. 若確有多處房屋，應保留主要居住地的完整居住證據
3. 若房屋確實較少使用，考慮提前揭露特殊情況（如偶爾度假使用）
4. 提供未出租的證明，如當地房屋稅均按自用住宅稅率課徵等

## 二、買新賣新爭議

**爭議點描述**

部分納稅義務人購買新房屋後，又購買另一新房屋，然後出售第一間新購房屋，並主張以第二間新購房屋作為重購房屋申請退稅。這種「買新賣新」的情況是否符合重購退稅的立法意旨？

**案例說明**

李先生於109年3月購入A房屋，設籍並居住。於109年10月又購入B房屋，設籍並居住。之後於110年2月出售A房屋，並主張以B房屋作為重購房屋申請退稅。

**稽徵機關見解**

「買新賣新」案件的特徵是：出售的舊屋取得日期晚於或等於重購新屋的移轉登記日。此類案件顯非為換新屋而出售舊屋，而是在購買新房屋後，因各種原因處分先前購買的房屋，不符合重購退稅的立法意旨，應不得申請扣抵稅額。

**高風險案件特徵**

1. 出售房屋的取得日期晚於重購房屋的取得日期
2. 短期內多次交易房屋
3. 出售房屋與重購房屋的時間接近（如相差數月）
4. 交易對象為關係人（親屬或關聯企業）

**解決方案**

1. 避免短期內頻繁購置房屋後又出售
2. 若確有換屋需求，應先確定要長期持有的房屋，避免重購後又再次出售
3. 若因特殊原因必須在短期內多次交易，應保留充分證據說明交易緣由
4. 若交易涉及關係人，更應謹慎處理，避免被認定為規避稅負的安排

## 三、夫妻共同交易爭議

**1. 夫妻共有房地各自重購的稅額分配**

爭議點：夫妻共同持有舊自住房地各半持分，出售後分別繳納房地合一稅，若一方或雙方重購，應如何分配退稅額？

**案例說明**

王先生與王太太持有房地各半持分，各以700萬元出售房地（總價1400萬元），應納及已自繳稅額各為70萬元。僅王先生以1000萬元重購房地，申請重購退稅。

**不同見解**

甲說：王先生以自己名義重購，當然有優先退稅權

* 王先生：自繳70萬元 × (重購1000萬元/出售700萬元) = 退稅70萬元（限於已繳稅額）
* 王太太：不可申請退稅

乙說：以王先生重購1000萬元，按夫妻出售各半持分分配，重購價額各為500萬元

* 王先生：自繳70萬元 × (重購500萬元/出售700萬元) = 退稅50萬元
* 王太太：自繳70萬元 × (重購500萬元/出售700萬元) = 退稅50萬元

丙說：王先生以自己名義重購，當然有優先退稅權，但若重購價額有超過出售價差額部分，可由王太太申請重購

* 王先生：自繳70萬元 × (先用重購700萬元/出售700萬元) = 退稅70萬元
* 王太太：自繳70萬元 × (再用重購300萬元/出售700萬元) = 退稅30萬元

**實務處理方式**

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，本案尚無法令適用疑義，稽徵實務上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，因此：

1. 應先按重購總價額占成交總價額比率計算可退還稅額
2. 於限額內再依納稅義務人的申請方式辦理
3. 以對夫妻二人最有利的方式核認

在本案例中，會計算出總可退稅額度後，由夫妻自行決定分配方式。

**解決方案**

1. 夫妻在申請重購退稅前，應先協商如何分配退稅額
2. 提出對自身最有利的申請方式
3. 若無法達成共識，可諮詢專業稅務顧問，協助分析各種分配方式的利弊

**2. 單身出售婚後配偶重購爭議**

爭議點：個人於單身時出售自住房地，之後結婚並以配偶名義重購房地，能否適用重購退稅？

**案例與解決方案**

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，在共同家計下彼此財產難以清楚劃分等現實情況，納稅義務人於單身時出售本人所有自住房地，嗣後結婚，以配偶名義重購房地亦符合常情，不宜因婚姻關係之有無而為稅捐負擔之差別待遇。因此，個人於單身時出售舊房地申報房屋土地交易所得稅，嗣結婚後以配偶名義購買新房地，倘經查明符合所得稅法第14條之8規定意旨及房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點第1項規定要件，可適用重購自住房地退稅。

## 四、重購後5年內再行移轉爭議

**爭議點描述**

納稅義務人重購自住房地後，依規定應持有5年供自住使用，若5年內改作其他用途（如出租）或再行移轉（如出售、贈與），應追繳原扣抵或退還的稅額。然而，某些特殊情況下是否仍需追繳，常引發爭議。

**免追繳的特殊情形**

依財政部111年6月24日台財稅字第11100584750號令規定，有下列情形之一者，可免追繳：

1. 因公職調動或就學需要而遷出戶籍，但實際仍自住該房屋
2. 戶籍暫遷而實際仍自住該房屋，或實際未出租、供營業或執行業務使用
3. 因不可抗力因素而未設籍、居住或再行移轉

**案例說明與解決方案**

**案例1：因工作調動暫時遷出**

陳先生於110年重購自住房屋並申請退稅，於112年因工作調動至外地，暫時遷出戶籍，但房屋仍保留為自用，未出租他人。

解決方案：

1. 保留工作調動的正式證明文件（如派令、任職證明等）
2. 確保房屋確實未出租（無租金收入、無租賃契約）
3. 定期返回房屋並保留部分生活痕跡
4. 主動向稽徵機關說明情況，避免被誤認為不符合自住要件

**案例2：因照顧親人暫時遷出**

林太太於111年重購自住房屋並申請退稅，於113年因需照顧生病的母親，暫時搬到母親家居住並遷出戶籍，但原房屋未出租他人。

解決方案：

1. 保留需照顧親人的醫療證明文件
2. 確保房屋確實未出租
3. 定期返回房屋並保留部分生活物品
4. 向稽徵機關提出書面說明

**贈與配偶不追繳的特殊規定**

重購房地後5年內贈與配偶，依規定可免追繳原扣抵或退還的稅額。但需注意，受贈配偶仍需繼續自住使用至原5年期滿，否則仍會追繳稅款。

## 五、部分樓層出租、供營業的認定爭議

**爭議點描述**

納稅義務人重購的房屋若為多樓層建物，僅部分樓層作為自住，部分樓層出租或供營業使用，如何認定自住比例及計算退稅金額？

**案例說明**

黃先生重購一棟三層樓房屋，一樓開設家庭式小型工作室（非正式營業登記），二三樓作為自住使用。稽徵機關質疑一樓作為營業使用，影響重購退稅金額。

**稽徵機關審查重點**

1. 是否有正式營業登記或執業登記
2. 是否有營業收入或相關業務收入
3. 空間使用的物理區隔是否明確
4. 水電、瓦斯等費用是否有明顯的使用模式差異
5. 是否有營業用設備或裝潢

**解決方案**

1. 明確區分自住與營業空間，最好有實體隔間
2. 若空間確有混合使用，應保留自住使用的明確證據
3. 家庭式工作可能被視為自用，但需視個案情況而定
4. 若有爭議，可提供空間使用的詳細說明及照片
5. 考慮將全部空間改為自住使用，以最大化退稅優惠

## 六、外僑適用重購退稅的特殊問題

**爭議點描述**

外僑在臺無法辦理戶籍登記，如何符合重購退稅的「辦竣戶籍登記並居住」要件？

**相關規定**

根據臺灣地區第37次聯繫會外僑綜所稅第2案提案，外僑適用房地合一自住房地租稅優惠，相關辦竣戶籍登記的條件，參照95年2月24日台財稅字第09504507770號函規定，在臺無戶籍而屬境內居住的個人，在臺購買自用住宅，如自用住宅地址為其本人、配偶或受扶養親屬居留證的居留地址，得視同辦竣戶籍登記，以適用房地合一自住的租稅優惠。

**案例說明**

王先生為美國籍人士，持有在臺居留證，於110年以1,200萬元出售在臺的自住房屋A（居留證地址即為該房屋地址），並於110年8月以1,500萬元購入新房屋B作為自住，同時變更居留證地址為新房屋地址。

**解決方案**

1. 確保出售及重購的房屋均為居留證上的居留地址
2. 提供變更居留地址的相關證明文件
3. 提供實際居住的證明，如水電費單據、生活中心證據等
4. 若有特殊情況，應提前向稽徵機關諮詢，確認適用條件

## 七、不動產交易時間認定爭議

**爭議點描述**

重購退稅的2年期限是從何時算起？房屋的交易日與土地的交易日可能不同，應如何認定？

**相關規定**

依房地合一課徵所得稅申報作業要點規定，房屋、土地交易日之認定如下：

1. 房屋、土地完成所有權移轉登記日
2. 有下列情形之一者，為訂定買賣契約日：
   * 符合土地稅法第5條第1項規定之公告土地現值已依法核定
   * 符合房屋稅條例第11條所定之房屋現值已依法核定
   * 地政機關已受理土地、房屋所有權移轉登記

**案例說明**

林先生於110年5月簽訂A房地的買賣契約，但因故延遲至110年12月才完成所有權移轉登記。林先生於112年4月購入B房地並完成所有權移轉登記，申請重購退稅時，2年期限應從何時算起？

**解決方案**

1. 原則上應以完成所有權移轉登記日為準
2. 若符合特定條件，可主張以訂定買賣契約日為交易日
3. 應保留完整的交易文件，包括買賣契約、所有權移轉登記證明等
4. 若時間點接近2年期限，應提前諮詢專業意見，評估是否符合期限要求

## 八、解決爭議的一般性建議

**1. 預防性措施**

* 在計劃房屋交易前，先了解重購退稅的各項條件及可能的爭議點
* 避免明顯的規避行為，如臨時設籍、頻繁交易等
* 規劃合理的交易時間，確保出售與重購的時間間隔不超過2年
* 保存完整的交易文件及居住證明

**2. 爭議發生時的處理**

* 收到稽徵機關質疑或否准通知時，仔細研讀理由
* 收集有利的證據及相關函釋
* 考慮申請復查、訴願或行政訴訟
* 必要時尋求專業稅務顧問或律師協助

**3. 與稽徵機關溝通的技巧**

* 主動說明特殊情況，避免被誤解
* 提供完整、有條理的證據資料
* 引用相關法令及函釋支持自己的主張
* 保持理性溝通，避免情緒性爭執

## 結語

重購自用住宅退稅雖為換屋民眾提供了稅負減輕的機會，但在實務操作過程中，因各種因素常引發爭議。本文分析了常見的爭議點及解決方案，包括自住要件認定、買新賣新爭議、夫妻共同交易爭議、重購後5年內再行移轉爭議等。納稅義務人在進行房屋交易時，應預先了解相關規定，避免可能的爭議點，若已發生爭議，則應針對具體情況尋求適當的解決方案。在稅務規劃中，合法性、合理性及證據完整性是成功申請重購退稅的關鍵。下一篇文章將介紹房地合一稅與重購退稅規劃建議，敬請關注。

標籤：房地合一稅、重購退稅、稅務爭議、解決方案、稅務規劃

發布日期：2025-07-03