# 重購自用住宅退稅機制解析

## 前言

在房地合一稅制度下，出售自住房地往往涉及不小的稅負，尤其是對於換屋需求的民眾而言。為保障民眾基本居住權益，稅法特別提供了重購自用住宅的退稅優惠。這項機制允許納稅義務人在出售自住房地後，若符合特定條件重購自住房地，可申請退還已繳納的部分或全部房地合一稅。本文將詳細解析重購自用住宅退稅機制的法源依據、適用條件、計算方式，以及實務上的注意事項，幫助納稅義務人充分掌握並正確運用這項重要的稅務優惠。

## 一、法源依據與基本概念

**1. 法源依據**

重購自用住宅退稅優惠的法源依據為所得稅法第14條之8，該條文明訂了個人或其配偶、未成年子女出售房屋、土地後，自出售之日起2年內重購自住房地的退稅規定。

**2. 適用對象**

* 個人（含本國國民及外僑）
* 個人的配偶
* 個人的未成年子女

值得注意的是，納稅義務人本人出售房地，其配偶重購也可適用；反之亦然。這體現了稅法對家庭單位的尊重。

**3. 交易時間限制**

重購自用住宅退稅優惠分為兩種情況：

* **先售後購**：出售舊自住房地後，自移轉登記日（房屋使用權交易日）起2年內，重購新自住房地
* **先購後售**：購買新自住房地後，自移轉登記日起2年內，出售舊自住房地

無論是先售後購還是先購後售，兩筆交易的時間差距不得超過2年，才符合重購退稅的時間條件。

## 二、重購退稅的適用條件

**1. 出售房地的條件**

* 須為個人或其配偶、未成年子女所有的房屋、土地
* 適用房地合一新制課稅（即105年1月1日以後取得的房地，或104年12月31日以前取得但持有期間在2年以內的房地）
* 出售前已辦竣戶籍登記並有實際居住事實
* 出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用

**2. 重購房地的條件**

* 須為個人或其配偶、未成年子女所有的房屋、土地
* 已辦竣戶籍登記並有實際居住事實
* 無出租、供營業或執行業務使用

**3. 自住要件的認定**

自住要件的認定標準包括：

* **辦竣戶籍登記**：需在該房屋設有戶籍
* **實際居住事實**：需有客觀事證證明確實居住，如水電使用紀錄、生活中心等
* **無出租或營業使用**：不得將該房屋出租或用於營業

值得注意的是，出售及重購房屋、土地尚無明訂須設籍多久，但要有實際居住事實。實務上，稽徵機關會審查居住的真實性，避免形式上設籍但實際未居住的情形。

**4. 不得適用的情況**

以下情況不得適用重購退稅優惠：

* 出售預售屋（預售屋非屬自住房地）
* 出售房地適用舊制課稅
* 買新房屋賣新房屋案件（即買賣的兩筆房屋在購入時均為新取得）

## 三、退稅或扣抵稅額的計算方式

**1. 基本計算原則**

* **換大屋**（重購價大於或等於出售價）：全額退稅或扣抵
* **換小屋**（重購價小於出售價）：按重購價占出售價的比率退稅或扣抵

**2. 計算公式**

退稅或扣抵金額 = 已繳納（或應繳納）的房地合一稅 × 重購價占出售價的比率

其中：

* 出售價指房地的實際出售價格
* 重購價指重購房地的實際購買價格

**3. 案例說明**

案例一（先購後售）： 吳君106年1月買入A房地設籍居住，於108年6月1日以1,500萬元買入B房地供自住使用，戶籍由A房地遷至B房地，110年4月出售A房地，出售價額2,000萬元，原應繳納所得稅20萬元。

計算：

* 重購價占出售價的比率：1,500萬元 ÷ 2,000萬元 = 0.75（75%）
* 可扣抵稅額 = 20萬元 × 0.75 = 15萬元
* 實際應繳納稅額 = 20萬元 - 15萬元 = 5萬元

案例二（先售後購）： 李君109年3月以1,800萬元出售自住A房地，繳納房地合一稅25萬元。110年1月以2,000萬元購入B房地供自住使用。

計算：

* 重購價占出售價的比率：2,000萬元 ÷ 1,800萬元 > 1，視為1（100%）
* 可退稅金額 = 25萬元 × 1 = 25萬元（全額退稅）

## 四、申請程序與期限

**1. 先購後售申報扣抵**

* **申請時間**：辦理個人房地合一稅申報時
* **申請程序**：在申報書上填寫重購資料並計算扣抵稅額
* **應備文件**：
  + 於舊自住房屋及新自住房屋已辦竣戶籍登記的戶口名簿影本
  + 足資證明具有自住事實的相關證明文件
  + 重購及出售自住房屋土地的買賣契約書
  + 收付價款證明影本
  + 新舊房屋土地的所有權狀影本等

**2. 先售後購申請退稅**

* **申請期限**：重購自住房地完成移轉登記之次日起算5年內
* **申請程序**：填寫申請書向管轄稽徵機關申請
* **應備文件**：
  + 個人房屋土地交易所得稅核定通知書
  + 重購房地契約書影本
  + 新房屋土地所有權狀影本
  + 新、舊房地買賣收付價款證明
  + 出售舊自住房屋年度已辦竣戶籍登記及重購新自住房屋年度已辦竣戶籍登記的戶口名簿影本
  + 自住事實相關證明文件

## 五、追繳規定與例外情形

**1. 基本追繳規定**

重購後5年內有下列情形之一者，應追繳原扣抵或退還的稅額：

* 改作其他用途（如出租）
* 再行移轉（如出售、贈與，但贈與配偶除外）
* 戶籍遷出

**2. 例外情形**

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：

* 因公職調動或就學需要而遷出戶籍，但實際仍自住該房屋
* 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
* 因不可抗力因素而未設籍、居住或再行移轉

**3. 管制與查核**

稽徵機關每半年會產出「重購自住房屋土地於重購後5年內改作其他用途或再行移轉案件清冊」，進行查核。如發現有未符規定情形，會立即追繳原扣抵或退還的稅額。

## 六、特殊情形處理

**1. 夫妻共有房地各自重購**

如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各50萬元，若僅夫以1,500萬元重購新自住房地，應如何計算退稅金額？

實務上，稽徵機關會先按重購總價額占成交總價額比率計算可退還稅額，於限額內再依納稅義務人的申請方式辦理，並以對夫妻二人最有利的方式核認。

**2. 單身時出售新制房地婚後以配偶名義重購**

依賦稅署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，個人於單身時出售本人所有自住房地，之後結婚並以配偶名義重購房地的情形，應得適用配偶重購得退稅的規定。

例如：黃君107年8月購入A屋並遷入戶籍，110年3月出售A屋，隔年111年3月和郭女結婚。配偶郭女於111年12月購入B屋嗣於112年2月遷入戶籍，黃君申請重購退稅，依上述函釋規定，應可適用。

**3. 部分樓層出租、供營業的情形**

納稅義務人重購的多樓層房屋一棟，若僅部分樓層出租、供營業或執行業務使用，其餘仍供自住使用的樓層及按比例計算的所屬基地，仍准適用重購退稅或扣抵的規定。

例如：林先生重購三層樓房屋，一樓出租、二三樓自住。重購後林先生仍可就二三樓自住部分（占2/3）申請適用重購退稅。

## 七、常見爭議與處理

**1. 買新賣新爭議**

實務上，有些納稅義務人會先購買新房屋A，再購買新房屋B，隨後出售新房屋A，並申請重購退稅。此類案件實質上為「買新賣新」，而非為了換屋而進行的交易，不符合重購退稅的立法意旨。

例如：李君在108年10月買入A屋900萬元，在109年2月李君配偶又買入B屋850萬元，嗣於110年8月出售B屋。此案屬買新賣新案件，尚無重購扣抵房地合一稅的適用。

**2. 設籍異常案件**

有些納稅義務人為了符合重購退稅條件，可能在出售房屋前短時間內才設籍，或是在重購房屋時舊屋未設籍。此類設籍異常的案件，稽徵機關會特別審查是否有實際居住的事實。

例如：

* 買舊屋(A) → 買新屋(B)後 → 始遷入舊屋戶籍 → 賣舊屋(A)
* 買舊屋(A) → 簽訂舊屋出售契約 → 前後數日遷入舊屋戶籍 → 賣舊屋(A)

這類案件因設籍時機異常，可能被認定為規避稅負的安排，而不得適用重購退稅優惠。

## 八、稽徵機關的審查重點

稽徵機關在審查重購退稅案件時，特別注重以下幾點：

**1. 自住事實的審查**

* 調閱營業稅、房屋稅、地價稅的稅籍資料，確認無出租、供營業或執行業務使用
* 調閱戶籍資料，確認納稅義務人本人或其配偶、未成年子女確實於出售及重購房屋辦竣戶籍登記

**2. 高風險案件的加強查核**

下列高風險案件，稽徵機關會加強查核納稅人本人或配偶、未成年子女於出售及重購房屋居住的事實：

* 出售房地適用稅率為45%的短期交易案件
* 出售房地適用稅率為35%且符合下列條件之一的案件：
  + 課稅所得達400萬元
  + 房地交易價額漲幅達30%
* 其他特殊異常情事（如申報資料顯示疑似無居住事實）

**3. 追蹤管理**

重購後5年內，稽徵機關會定期追蹤管理，確認重購的房地是否仍符合自住條件。若發現有改作其他用途或再行移轉的情形，會追繳原扣抵或退還的稅額。

## 結語

重購自用住宅退稅機制是房地合一稅制度中一項重要的租稅優惠，為有換屋需求的民眾提供了稅負減輕的機會。然而，要成功適用此優惠，納稅義務人必須符合嚴格的條件，特別是自住要件的認定。在規劃換屋時，建議納稅義務人提前了解相關規定，保存完整的證明文件，並在必要時諮詢專業稅務顧問，以確保稅務規劃的合法性與合理性。下一篇文章將介紹重購退稅實務案例詳解，敬請關注。

標籤：房地合一稅、重購退稅、自住房屋、稅務規劃、換屋稅負

發布日期：2025-06-19