

# 探討自用住宅重購退稅之優惠——以適用要件為中心

法研二 R10A21116 李樂怡

# 報告大綱

## 壹、前言

## 貳、重購退稅之立法意旨

## 參、各稅法規定之相異之處

一、財產交易所得

二、房地合一稅

三、土地增值稅

## 肆、各稅法之適用要件異同所衍生的問題

一、設籍限制

二、土地面積之限制過寬

三、申請次數無限制

## 伍、背離量能課稅原則及平等原則之疑慮

一、稅捐優惠

二、限制人民遷徙之自由

## 陸、建議代結論

一、在所規範不一致狀況下，因與舊制趨向一致

二、面積上應有所限制

三、申請次數限制

## 貳. 重購退稅之立法意旨

- 土地稅法第35條立法意旨（民國 88 年 09 月 07 日台財稅第 881941465 號函令）
- 土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地
- 避免因課徵土地增值稅，降低了納稅義務人其重購土地之能力，因此就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額

## 叁. 各稅法規定之相異之處

### 重購退稅之規定

- 一、財產交易所得（所得稅法第17-2條）
- 二、房地合一稅（所得稅法第14-8條）
- 三、土地增值稅（土地稅法第35條第1項）

## 一、財產交易所得

1. 103 年 1 月 1 日以前取得原房屋
2. 105年1月1日以前取得，且持有期間超過2年
  - 自用住宅房屋之認定：納稅義務人或其配偶、直系親屬於該地址辦竣戶籍登記，且於出售前1年內無出租或供營業使用（財政部於108年11月18日台財稅字第10804592200號令）
  - 退稅額度：小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋則不能退稅
  - 賣舊買新須2年內完成

## 二、房地合一稅

1. 105年1月1日以後取得的房屋土地
  - 自用房地之認定：納稅義務人或配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住，且該等房屋1年內無出租、供營業或執行業務使用  
(房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點)
  - 退稅額度：小屋換大屋可全額退稅；大屋換小屋按買賣價格之比例退稅
  - 賣舊買新須2年內完成

### 三、土地增值稅

#### 1. 無規定

- 自用住宅之用地之認定：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且1年內無出租或供營業用之住宅用地（土地法稅第9條）
- 退稅額度：新購土地 > 出售土地 - 已納土地增值稅
- 土地面積：都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝
- 賣舊買新須2年內完成

## 肆. 各稅法之適用要件異同所衍生的問題

### 一、自用住宅用地之認定不一致

- 本人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記  
（土增稅及財產交易所得）
- 納稅義務人或配偶、未成年子女應於該出售及購買之  
房屋辦竣戶籍登記並居住  
（房地合一稅）

### 二、土地面積之限制過寬

土增稅：都市90.75坪，非都市211.75 坪



## 伍. 背離量能課稅原則及平等原則之疑慮

### 一、稅捐優惠

- 量能及平等
- 例外情形

### 二、限制人民遷徙之自由

- 非都市》都市
- 都市》都市
- 都市》非都市

## 陸. 建議代結論

- 一、在所規範不一致狀況下，因與舊制趨向一致
  - 立法意旨
- 二、面積上應有所限制
  - 譬如：50坪
- 三、申請次數限制
  - 4次