

## 關鍵詞：退稅（共5篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:08

## 徵收免稅及重購退稅之用意, 許文昌老師

文章編號：910874

發布日期：2024/03/28

其他關鍵詞：重購，土地徵收，免稅

### ## 文章資訊

- 文章編號：910874
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/03/28
- 關鍵詞：重購、土地徵收、免稅、退稅
- 爬取時間：2025-02-02 20:09:47
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910874>)

### ## 內文

#### • （一）立法目的：

土地（房屋）徵收或土地（房屋）出售時，如扣除稅費，將無法以其餘額購買同一地段、同一品質及同一面積之土地（房屋），因此給予免除或退還稅費。

#### • （二）相關規定：

1. 土地徵收，免徵土地增值稅（土地稅法第39條第1項）。
2. 房地徵收，免徵房地合一所得稅（所得稅法第4條之5第1項第3款）。
3. 自用住宅用地、自營工廠用地或自耕農業用地出售後，重購退還土地增值稅（土地稅法第35條）。
4. 自住房地出售後，重購退還房地合一所得稅（所得稅法第14條之8）。

5. 建築改良物之徵收，其補償費按重建價格估定，不扣除折舊費用（土地徵收例第31條第1項）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 房地合一稅重購退稅之條件, 曾榮耀老師

文章編號: 907978

發布日期: 2023/05/23

其他關鍵詞: 重購, 自住房屋

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907978

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/05/23

- 關鍵詞: 重購、退稅、自住房屋

- 爬取時間: 2025-02-02 19:59:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907978>)

## ## 內文

首先, 根據所得稅法第14條之8規定:

1. 先賣後買(申請退稅): 出售自住房屋、土地依第十四條之五規定繳納之稅額, 自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內, 重購自住房屋、土地者, 得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內, 申請按重購價額占出售價額之比率, 自前開繳納稅額計算退還。

2. 先買後賣(申報扣抵): 個人於先購買自住房屋、土地後, 自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內, 出售其他自住房屋、土地者, 於依第十四條之五規定申報時, 得按前項規定之比率計算扣抵稅額, 在不超過應納稅額之限額內減除之。

3. 前二項重購之自住房屋、土地, 於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時, 應追繳原扣抵或退還稅額。

其申請退稅條件茲整理如下:

1. 設籍: 本人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記並居住。
2. 用途: 該房屋出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用。
3. 產權: 建物產權須為本人或其配偶所有。
4. 期間: 不論先賣後買或先買後賣, 其移轉登記(權利)日相距2年內。

5. 申請：登記(交易)日次日起5年內申請退稅；先買後賣可於申報時直接扣抵。
6. 限制：重購於登記(交易日)後5年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 房地合一稅之重購退稅, 曾榮耀老師

文章編號: 906103

發布日期: 2022/11/15

其他關鍵詞: 房地合一稅, 重購, 自住房屋

## ## 文章資訊

- 文章編號: 906103

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2022/11/15

- 關鍵詞: 房地合一稅、重購、退稅、自住房屋

- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:37

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906103>)

## ## 內文

小曾於111年11月1日以2,000萬元購買臺北市A房地, 後於同年11月30日以1,500萬出售臺北市B房地, 房地合一稅應納稅額為94萬元, 請問小曾在符合哪些條件下, 得辦理重購退稅? 又退稅額為多少?

### • (一) 重購退稅條件

1. 戶籍: 個人或其配偶、未成年子女於A、B房地皆辦竣戶籍登記並居住。
2. 用途: A、B房地無出租、供營業或執行業務。
3. 時間: 個人於先購買自住房屋、土地(A房地)後, 自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內, 出售其他自住房屋、土地者(B房地)。小曾於111年1月1日先購, 於同年11月30日後售, 符合兩年內之要件。
4. 申請: 於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內申請。
5. 產權: 本人或其配偶。

### • (二) 退稅額度

1. 依規定申報時, 得按重購價額占出售價額之比率計算扣抵稅額, 在不超過應納稅額之限額內減除之。

2.  $(94\text{萬元} \times (\text{重購價額}2,000\text{萬元} \div \text{出售價額}1,500\text{萬元}))$ ，在不超過出售房地  
的應納稅額額度94萬元內，全數應納稅款94萬元扣除「重購自住房地扣抵稅額」後  
，無須再自行繳納稅額。

3. 但應注意重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，  
應追繳原扣抵或退還稅額。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地增值稅與房地合一稅之重購退稅比較, 曾榮耀老師

文章編號: 905771

發布日期: 2022/10/11

其他關鍵詞: 土地增值稅, 房屋合一稅, 重購

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905771
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/10/11
- 關鍵詞: 土地增值稅、房屋合一稅、重購、退稅
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:14
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905771>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄整理有關自用住宅（房、地）重購退稅之優惠比較，茲整理如下：

自用住宅重購退稅優惠比較表

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 退稅之請求權時效, 許文昌老師

文章編號: 904299

發布日期: 2022/05/26

其他關鍵詞: 重購退稅, 稅捐稽徵法, 土地增值稅, 房地合一所得稅

## ## 文章資訊

- 文章編號: 904299

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/05/26

- 關鍵詞: 退稅、重購退稅、稅捐稽徵法、土地增值稅、房地合一所得稅

- 爬取時間: 2025-02-02 19:45:10

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904299>)

## ## 內文

### • (一) 稅捐稽徵法之退稅:

因適用法令、認定事實、計算或其他原因之錯誤, 致溢繳稅款者, 納稅義務人得自繳納之日起十年內提出具體證明, 申請退還; 屆期未申請者, 不得再行申請。但因可歸責於政府機關之錯誤, 致溢繳稅款者, 其退稅請求權自繳納之日起十五年間不行使而消滅(稽 § 28 I)。析言之:

1. 可歸責於納稅義務人之錯誤: 自繳納之日起十年間不行使而消滅。
2. 可歸責於政府機關之錯誤: 自繳納之日起十五年間不行使而消滅。

### • (二) 土地增值稅之重購退稅:

土地所有權人出售其自用住宅用地、自營工廠用地或自耕之農業用地, 另行購買使用性質相同之土地者, 依法退還其出售土地所繳之土地增值稅(平 § 44 I)。

土地增值稅之重購退稅非屬適用法令、認定事實、計算或其他原因之錯誤, 因此不適用稅捐稽徵法第28條有關退稅之規定。

土地增值稅之重購退稅, 法無明定退稅請求權之時效, 因此適用行政程序法第131條規定, 即公法上請求權因十年間不行使而消滅。

### • (三) 房地合一所得稅之重購退稅:



個人出售自住房屋、土地依規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使用權交易之日起算二年內，重購自住房屋、土地者，得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算五年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納稅額計算退還（所 § 14-8 I）。

房地合一所得稅之重購退稅非屬適用法令、認定事實、計算或其他原因之錯誤，因此不適用稅捐稽徵法第28條有關退稅之規定。

房地合一所得稅，法有明文規定退稅請求權之時效，即自重購房地完成移轉登記之次日起五年間不行而消滅。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*