

合併文章：房地合一稅重購退稅之條件

生成時間：2025-04-20 22:10:32

相關關鍵詞：房地合一稅，自住房屋，退稅，重購

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

關鍵詞：重購，退稅，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

關鍵詞: 房地合一稅, 重購, 退稅, 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