

關鍵詞：重購（共5篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:09

房地合一所得稅申請重購退稅之要件，曾榮耀老師

文章編號：914185

發布日期：2025/07/15

其他關鍵詞：先賣後買，先買後賣

文章資訊

- 文章編號：914185
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/07/15
- 關鍵詞：重購、先賣後買、先買後賣
- 爬取時間：2025-07-d 20:32:23
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914185)

內文

- 一、法條規定
 - （一）先賣後買（申請退稅） 個人出售自住房屋、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(所 § 14-8 I)。亦即與土地增值稅的差額退稅方式不同，而是配合高齡化社會來臨及節稅規劃需求，採比例退稅方式，只要重購都有得退：
 1. 重購價額 \geq 出售價額（換大換貴）：全額退稅。
 2. 重購價額 $<$ 出售價額（換小換便宜）：比例退稅。
 - （二）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(所 § 14-8 II)。

- 二、要件

- (一) 設籍 本人或配偶、未成年子女辦竣戶籍登記並居住。應注意實務上國稅局會查核實際居住情形，透過用水用電之度數予以確認。
- (二) 用途 該房屋出售前1年內及新購後皆無出租、供營業或執行業務使用。
- (三) 產權 房、地產權須為本人或其配偶所有。以配偶之一方出售自住房屋、土地，而以配偶之他方名義重購者，亦得適用(要點 § 17)。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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

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: 土地徵收, 免稅, 退稅

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: 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

其他關鍵詞: 房地合一稅, 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

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, 退稅

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