

財產交易所得稅相關申報簡表

房地購買登記完成日		年	月	日
房地出售登記完成日		年	月	日
舊制 標準核定 105/1/1 前取得 (101.08.01 實 價登錄前)	所得	建物評定現值 × 財產交易所得核定標準率(參考: 113年度新竹市32% 竹北37%) = () × (%) = () 依財政部當年公告為主 新竹縣市房地成交價超過三千萬以上、或不含車位每坪單價 50 萬以上: = 賣價 × $\frac{\text{(建物評定現值)}}{\text{(建物評定現值 + 土地公告現值)}} \times 20\%$		
	應備文件	契稅稅單影本或建築改良物所有權買賣移轉契約書影本 (公契)。		
	申報時間	於 年 5 月申報，財產交易所得併入 年度個人綜合所得。		
舊制 核實申報 105/1/1 前取得 (101.08.01 實 價登錄後)	所得	$= (\text{賣價} - \text{成本} - \text{費用}) \times \frac{\text{(建物評定現值)}}{\text{(建物評定現值 + 土地公告現值)}}$		
	應備文件	買入與賣出的買賣契約書 (私契)、所有權買賣移轉契約書 (公契)。 成本及費用單據 (契稅、代書費、外管費、土增稅、仲介費、修繕費等)。		
	申報時間	於 年 5 月申報，財產交易所得併入 年度個人綜合所得。		
新制 房地合一 105/1/1 後取得	所得稅額	成本 = (買價 + 契稅 + 印花稅 + 代書費 + 規費 + 仲介費) = () 費用 = (仲介 + 代書 + 履保費) 或 成交價 × 3%(最高 30 萬) = () 所得 = (賣價 - 成本 - 費用 - 土地漲價總數額) × (稅率 %) = (- -) × (%) = ()		
	應備文件	申報書、買入與賣出的買賣契約書 (私契)、土地與建物謄本。 成本及費用單據 (契稅、代書費、外管費、土增稅、仲介費、修繕費等)。		
	申報時間	出售房地所有權移轉登記日期起 30 日內至戶籍地國稅局申報。		

自用住宅扣抵稅額 (須同時符合下列條件)

- (一) 出售或重購之房屋係以納稅義務人本人或其配偶名義登記的。
- (二) 納稅義務人出售或重購之房屋均須為自用住宅。
- (三) 納稅義務人出售自用住宅房屋已繳納該財產交易所得部分之綜合所得稅。
- (四) 於出售自用住宅房屋完成移轉登記日起 2 年內重購者，先購後售者也適用。
- (五) 重購自用住宅的房屋其價額超過原出售價額者。(備註：新制可按比例計算扣抵稅額)。
- 應檢附之證件：戶口名簿影本、房屋所有權狀影本、重購及出售自用住宅房屋之買賣契約書及收付價款證明影本；或向地政機關辦理移轉登記買入、賣出之契約文件影本。
- 申請扣抵或退還年度，先售後購者，為重購之所有權移轉登記年度；先購後售，為出售之所有權移轉登記年度。

土地增值稅之自用住宅用地重購退稅

一、適用要件：

1. 土地出售後二年內重購，或先購買土地二年內再出售土地
2. 新購土地地價超過原出售土地地價扣除土地增值稅後餘額
3. 原出售土地及新購土地所有權人同屬一人
4. 出售土地及新購土地地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣戶籍登記
5. 都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝部分
6. 出售土地於出售前一年內沒有供營業使用或出租行為
7. 如為先購後售案件，應於重購土地時，已持有供自用住宅使用之土地為適用範圍

二、檢附證件：

1. 原出售土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本
2. 新購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本
3. 出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本（如無法提示，改立具切結書）
4. 出售土地及重購土地之土地及建物登記謄本（建物證明文件）
5. 原出售土地係按一般用地稅率課徵土地增值稅，檢附在該地辦竣戶籍登記之戶口名簿影本及土地所有權人(有)無租賃情形申明書。

三、申請期限

1. 先賣後買者於重購後申請
2. 先買後賣者於出售後申請

四、申請地點

原出售土地之主管稽徵機關

五、節稅情形

就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額

六、其他相關規定

1. 重購退稅列卡管制，重購土地 5 年內再行移轉或改變用途者，補繳原退稅款。
2. 重購退稅符合要件，沒有申請次數限制。
3. 出售時沒有申請自用住宅用地稅率課徵者，也可申請重購退稅。
4. 二年間出售與重購多處自用住宅用地，只要符合要件，可併計申請重購退稅。
5. 90 年 1 月 1 日行政程序法施行後，重購退稅請求權時效為 5 年。

七、重購自用住宅退還稅款計算公式

新購自用住宅地之申報移轉現值 - (原出售自用住宅地申報移轉現值 - 已繳土地增值稅) = A
A 如為零或負數，則不符合退稅要件)

已繳土地增值稅款 $\leq$ A 時，已繳的增值稅款可全數退還。

已繳土地增值稅款 $>$ A 時，可退還相當於 A 的稅款。