

# 安永家族辦公室 前瞻觀點

2024年3月1日



## 生存權保衛戰！ 揭開房地重購退稅的神祕面紗

在人們對於居住安定的追求中，「房地重購退稅」這個政策逐漸受到大眾的關注。這項政策不僅僅是為降低有自住需求者的稅務負擔，其背後更彰顯著政府對於公民生存權的保障。

您可能會好奇，為什麼一個看似繁雜的退稅機制會成為保障生存權的法規？這項政策並非理財手段或是投機者的金錢遊戲，實際上，房地重購退稅透過進行房屋交易時的稅務優惠，有效地降低了購屋者的經濟負擔，俾其得完足保有原住宅房地之交易所得，以換取更適當之自用住宅，滿足生活所需。透過這種方式，政策與民眾需求達成一種共生共榮的狀態，正是此種人性化政策精神的體現。

本篇前瞻觀點將分享高雄高等行政法院112年度訴字第14號判決重點，為您解析房地重購退稅的規定要點與申請細節注意事項，期待讀者能善用房地買賣相關之稅務優惠政策，降低自住房屋交易時之租稅負擔，實現安居樂業之幸福人生。

安永聯合會計師事務所  
稅務服務部/安永家族辦公室



林志翔  
執業會計師



張啓晉  
策略長

# 生存權保衛戰！ 揭開房地重購退稅的神祕面紗



## 房地重購退稅概念介紹

居住品質之提升是人民安居樂業之關鍵，政府為避免民眾於替換合宜住房時因繳納土地增值稅、所得稅等相關稅負，致使處分舊有房地之所得不足以支應新購房地之價款，遂特別規定重購自用住宅用地得申請退回處分舊屋所繳納的土地增值稅及所得稅，期能貼補購買新房地總額價款的差價，降低有換屋需求的民眾經濟上之負擔。

符合自用住宅定義

是

### 重購退稅

#### 土地增值稅

土地稅法 §35

#### 所得稅

財產交易所得  
(舊制)

所得稅法 §14-8

所得稅法 §17-2



## 土增稅退稅公式

### ► 土地增值稅的可退稅金額的計算公式：

新購自宅用地的申報移轉現值

- (原出售自宅用地的申報移轉現值 - 原出售自宅用地已繳土地增值稅 A)

= 重購退稅金額 B

且 B 必須  $\leq A$

### ► 釋例：

幣別：新臺幣(元)

新購土地移轉現值	出售土地申報移轉現值	已納土增稅額 A	得退稅金額 B
600萬元	450萬元	50萬元	50萬元
430萬元	450萬元	50萬元	30萬元
300萬元	450萬元	50萬元	0

# 生存權保衛戰！ 揭開房地重購退稅的神祕面紗



- 本篇前瞻觀點藉實務判決內容引導讀者進一步深入了解房地重購退稅之精髓，以高雄高等行政法院112年度訴字第14號判決為例，原告(納稅人)以買賣取得系爭房地(舊房地)後於同年買賣取得新房地；並在隔年出售舊房地且完成所有權移轉登記。原告向被告(國稅局)申報個人房地合一稅時，列報處分舊房地之應納稅額減除重購自用住宅(新房地)扣抵稅額後，應自行繳納稅額新臺幣(以下同)0元。惟被告依申報及查得資料，核定應納稅額658,732元，重購自住房地扣抵稅額0元，應補稅額658,732元。原告不服，經申請復查、訴願未果，遂提起本件行政訴訟。



## 原告及被告觀點

### 原告(納稅人)：

- 「自住房地」之要件並未包含須辦竣戶籍登記，其既以保障自住需求，落實居住正義為目的，自應以**有無自住事實**認定。
  - 所得稅法規範重購退稅之條款第14條之8亦未提及須辦竣戶籍登記此一規定。
- ➡ 被告主張「自住房地」應以辦竣戶籍登記為要件，應係混淆土地稅法第9條有關「自用住宅用地」之構成要件，且**戶籍登記**與**自住事實**發生並無必然之因果關係，致「辦竣戶籍登記」此法律文義所涵蓋範圍顯然過狹。

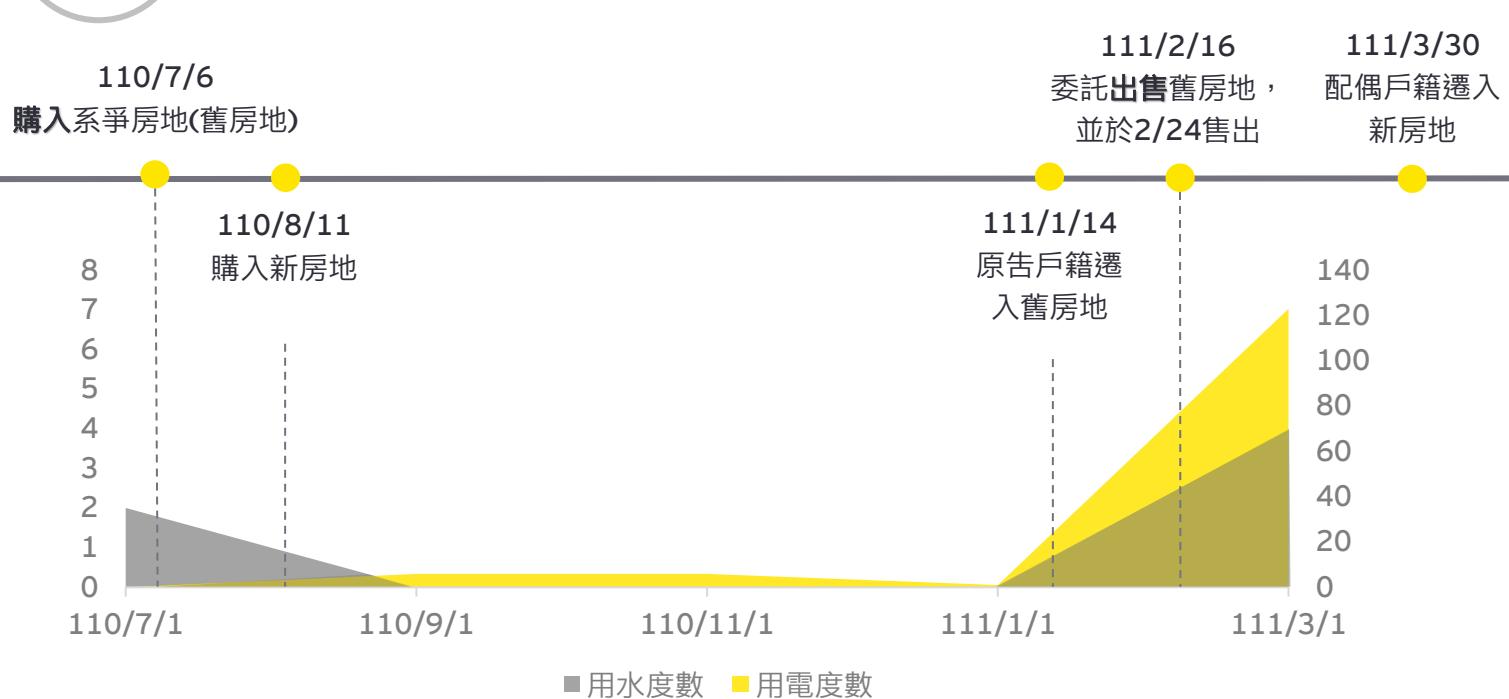
### 被告(國稅局)：

- 重購自住房地稅額退還或扣抵之租稅優惠機制係為鼓勵自住，須本人或其配偶、未成年子女於出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並「實際居住」，且無出租、供營業或執行業務使用之情形，始足當之。
- 次查舊房地原告持有期間為110年7月6日至111年3月28日，原告雖於111年1月14日將戶籍遷入舊房地，惟同年2月16日即委託不動產公司銷售；且以持有舊房地期間之每期**實際用水度數**及**用電度數**觀之，難謂原告有實際居住使用舊房地之客觀情事。
- 綜上，舊房地並無原告、配偶或其未成年子女辦竣戶籍登記並實際居住，該舊房地僅係原告**單純購買後出售**，未符所得稅法第14條之8及房地合一申報作業要點第20點規定之「自住房屋、土地」甚明。

# 生存權保衛戰！ 揭開房地重購退稅的神祕面紗



## 法院觀點



- ▶ 所得稅法第17條之2及第14條之8與土地稅法第35條之政策目的一致，皆係立法者為實踐憲法所揭示之「生存權保障」。
- ▶ 對於因生活、就業等各種原因而須另覓居住處所者，得申請退還其不足支付新購房地之數額，俾其得完足保有原住宅房地之交易所得，以換取更適當之自用住宅，滿足生活所需。雖所得稅法未對自用住宅之含意明文規定，惟按自用住宅原則上係定著於自用住宅用地，而存在密切結合關係，其分類的本質上相同，應作相同之理解。
- ▶ 原告雖認「自住房地」之定義應以有無自住事實認定，然被告業已調取舊房地之水電使用收據等資料，足供判斷舊房地於購買期間應屬無人居住使用狀態；參以本件自原告於舊房地設籍到委託銷售及簽訂契約，亦僅月餘，更顯見原告未有實際居住行為，舊房地之購買目的並非自住使用。



判決原告敗訴。

# 生存權保衛戰！ 揭開房地重購退稅的神祕面紗



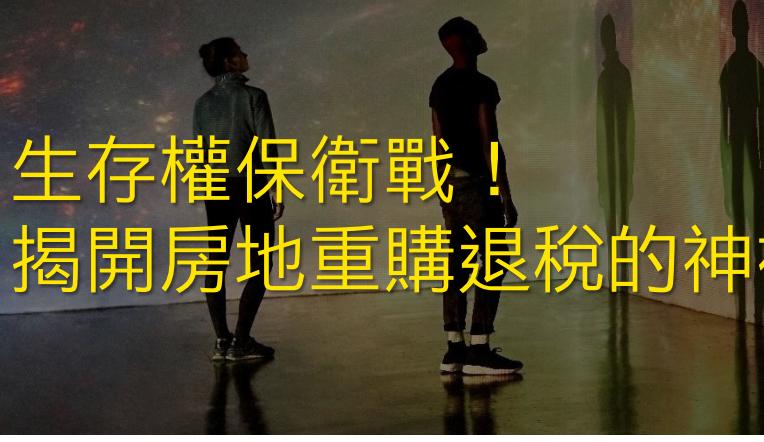
## 重購退稅要件彙整

	土地增值稅	房地合一稅 (新制)	綜所稅財產交易所得 (舊制)
法源	土地稅法§35	所得稅法§14-8	所得稅法§17-2
適用標準	1. 舊屋、新屋皆為自用住宅 2. 無論先買後賣、先賣後買，均須在2年內完成		
舊屋使用限制	出售前一年內未有出租或供營業使用		
設籍限制	本人、配偶或 直系親屬	本人、配偶或 <b>未成年子女</b>	本人、配偶或 直系親屬
所有權人限制	新舊屋所有人須為 <b>同一人</b> 。	以本人名義出售自用住宅，並另以配偶名義重 購可適用。	
可退稅額度/適 用稅率	新購土地地價-(原出售土地地 價-已納土地增值稅)之餘額， 並以已納土地增值稅額為限。	小換大：全額退 大換小： <b>比例退</b>	小換大：全額退 大換小：不適用
使用條件	重購之自住房屋、土地，於重購 <b>後五年內</b> 改作其他用 途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額。		無五年之限制

### ► 土地增值稅設籍時點細節注意：

辦理土地增值稅重購退稅，必須要符合購買土地時**已經持有**供自用住宅使用之土地，在先買後賣的情況中，須留意本人、配偶或是直系親屬於買屋簽約前已確實設籍於舊屋才行。惟要提醒讀者特別注意的是，若涉及房地合一稅之重購退稅，則除須辦竣戶籍登記外，尚應有**居住事實**始得適用。





# 生存權保衛戰！ 揭開房地重購退稅的神祕面紗



## 安永家族辦公室見解

所得稅法第17條之2及第14條之8與土地稅法第35條之政策目的一致，皆係立法者為實踐憲法所揭示之「生存權保障」，使因各種原因而須另覓適當居住處所者，得完足保有原住宅房地之交易所得，以換取更適當之自用住宅，滿足生存居住之需求。然為避免此立法美意受到濫用，房地重購退稅在具體實施中仍有許多細節及門檻需要多加留意。本案中原告即是因**設籍時點等細項規定未符重購退稅條件**，而實質審查其實際居住情況時又未能提出合理有效之居住證明而受不得適用房地重購退稅之判決確定。

參照目前法院實務判決案例，可知其並非以設籍登記為舊房地是否為自住使用之唯一判準，而仍佐以實際調查舊房地之使用狀況作為判定基礎，欲符合重購退稅自用住宅之定義，除形式要件應符合法律規定外，尚應具有實際居住之事實，故特此提醒讀者除應確實留意法條的細項規定，亦切莫心存僥倖以自住為名行房地投資轉售之實，俾能安心享受此政策帶來的保障及相關稅務優惠。



## 安永家族辦公室諮詢專區

若您閱讀文章後有任何的疑問或需要更進一步的建議諮詢，誠摯歡迎您來信簡述您的需求。收到您的信件後，我們將以最快的速度與您聯絡預約時間。

安永家族辦公室期待您的來信!! [familyoffice@tw.ey.com](mailto:familyoffice@tw.ey.com)

- 林志翔執業會計師([Michael.Lin@tw.ey.com](mailto:Michael.Lin@tw.ey.com)) ; (02)2757-8888分機88876)
- 張啓晉策略長([Harvey.Chang@tw.ey.com](mailto:Harvey.Chang@tw.ey.com)) ; (02)2757-8888分機67233)



## 安永 | 建設更美好的商業世界

安永的宗旨是致力建設更美好的商業世界。我們以創造客戶、利害關係人及社會各界的永續性成長為目標，並協助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。

以數據及科技為核心技術，安永全球的優質團隊涵蓋150多個國家的業務，透過審計服務建立客戶的信任，支持企業成長、轉型並達到營運目標。

透過專業領域的服務 - 審計、諮詢、法律、稅務和策略與交易諮詢，安永的專業團隊提出更具啟發性的問題，為當前最迫切的挑戰，提出質疑，並推出嶄新的解決方案。

安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，加盟該全球組織的各成員機構都是獨立的法律實體，各成員機構可單獨簡稱為「安永」。Ernst & Young Global Limited 是註冊於英國的一家保證（責任）有限公司，不對外提供任何服務，不擁有其成員機構的任何股權或控制權，亦不作為任何成員機構的總部。請登錄ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用個人資料，以及個人資料法律保護下個人所擁有權利的描述。安永成員機構不從事當地法律禁止的法律業務。如欲進一步了解安永，請瀏覽 ey.com。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務有限公司、安永財務管理諮詢服務有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站 ey.com/zh\_tw。

© 2024 安永聯合會計師事務所。  
版權所有。

APAC No. 14007816  
ED None

本材料是為提供一般信息的用途編製，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

[ey.com/zh\\_tw](http://ey.com/zh_tw)



加入安永LINE@好友  
掃描二維碼，獲取最新資訊。