

換屋族照過來

房屋先賣後買或先買後賣 都適用重購退稅

文·李國芬

納稅人買賣房子在報稅時，牽涉到財產交易所申報，但若納稅人屬於在兩年內買賣房屋，並且是以小屋換大屋者，那就有機會可以考慮適用重購退稅這項優惠，這部分優惠非常值得換屋族注意。

所謂「重購退稅」是指，納稅義務人出售自用住宅，且有繳納財產交易所稅者，自完成移轉登記日起算兩年內，如果重新購買自用住宅，重購的房價若超過前一棟售出的售價時（此即鼓勵納稅人以小屋換大屋），可以在重購自用住宅房屋移轉登記的年度，自應繳納的綜合所得稅額中，扣抵或退

還原先繳納的財產交易所稅額。

必須注意的是，不論納稅人買賣房屋是先賣後買，或先買後賣，都可以適用此項優惠。☑

案例試算：林君97年2月5日出售自用住宅房屋一棟，當初買進成本為40萬元，賣出金額為50萬元（不包括土地價款），應申報的財產交易所所得為10萬元，林君後來又在97年12月25日購買自用住宅房屋一棟，金額為55萬。

假設林君97年度綜合所得總額（包括出售自用住宅之財產交易所所得10萬元）為50萬元，免稅額單身7.7萬元，各項扣除額（包括單身標準扣除額7.3萬元及薪資所得特別扣除額10萬元等項）為17.3萬元，則林君在申報97年度綜合所得稅的出售自用住宅重購退稅額為6,000元。

計算方式如下：

A	先算包括出售自用住宅房屋之財產交易所所得的應納稅額 $(500,000 - 77,000 - 173,000) \times 6\% = 15,000$
B	再算不包括出售自用住宅房屋之財產交易所所得的應納稅額 $[(500,000 - 100,000) - 77,000 - 173,000] \times 6\% = 9,000$
C	重購自用住宅房屋得扣抵或退還稅額 = (A) - (B) $15,000 - 9,000 = 6,000$

在計算重購退稅時，
主要有下列三項步驟：

- 1 出售年度的應納稅額
包括出售自用住宅房屋的財產交易所所得
- 2 出售年度的應納稅額
不包括出售自用住宅房屋之財產交易所所得
- 3 重購自用住宅的房屋
可扣抵或退還稅額 =
(1) - (2)



印花稅、代書費、規費、簽證費或公證費等，還有在房屋所有權移轉登記完成前，向金融機構貸款購屋的利息，以及在取得房屋所有權後，於使用期間內所支付屬於資本支出的修繕、改良、增置等費用。

● 移轉費用部分：

出售房屋所須支付的仲介費、廣告費、清潔費及搬運費等。若計算後的金額為負數，則申報財產交易損失，可以扣抵當年度的財產交易所得；如果當年度不夠扣抵，可自以後3年的財產交易所得扣除。所以納稅義務人如有財產交易損失，不要自認倒楣，應舉證列報扣除減稅。

重購自用住宅宜把握退稅時機

重購自用住宅



屋主出售自用住宅房屋，其財產交易所繳納的綜合所得稅，若於完成移轉登記之日起兩年內重購自用住宅房屋，且其價額超過原出售價額時，可以在重購自用住宅房屋移轉登記之年度，自其應納綜合所得稅額中扣抵或退還，不論是先售後購或先購後售，皆可適用。計算公式如下：

- 出售年度的應納稅額（包括出售自用住宅房屋之財產交易所得）
- 出售年度的應納稅額（不包括出售自用住宅房屋之財產交易所得）
- = 重購自用住宅之房屋可扣抵或退還稅額

重購退稅節稅案例說明

出售日期	房屋成本	房屋售價	重購日期	重購價格	95年度所得總額
95/10/1	40萬元	100萬元	96/9/7	150萬元	200萬元

註：出售自用住宅的財產交易所繳金額為：100萬元-40萬元=60萬元

95年度包括出售自用住宅房屋之財產交易所繳納的應納稅額
 【200萬元-7萬7,000元（免稅額）-4萬6,000元（單身標準扣除額）-7萬8,000元（薪資特別扣除額）】
 ×21%-10萬5,100元=27萬2,690元

- 95年度不包括出售自用住宅房屋之財產交易所繳納的應納稅額
 【140萬元（200萬元-60萬元）-7萬7,000元（免稅額）-4萬6,000元（單身標準扣除額）-7萬8,000元（薪資特別扣除額）】×21%-10萬5,100元=14萬6,690元

= 重購自用住宅房屋得扣抵或退還稅額12萬6,000元

表3：房屋財產交易所繳標準

地區	台北市	高雄市	其他縣市		
			市（原省轄市）	縣轄市	鄉鎮
95年度	25%	18%	13%	10%	8%

Tips
售屋要申報交易所得

如果出售房屋未申報或未提出買賣證明文件，稽徵機關會參照當年度財政部核定的當地「房屋財產交易所繳標準」向售屋人課稅，核課金額為房屋評定現值×房屋財產交易所繳標準，因此就算售屋發生損失，還是要依法繳稅(表3)！

申報前備妥相關證明文件

申報重購退稅時必須檢附以下證明文件供查核：

1. 出售及重購年度之戶口名簿影本，證明出售及重購房屋確係自用住宅。
2. 重購及出售自用住宅房屋的買賣契約，或是檢附向地政機關辦理移轉登記買入賣出之契約文件影本，及所有權狀影本，以證明重購價格高於出售價格，而且產權登記時間相距在2年以內。如以委建方式取得自用住宅之房屋，則須附上委建契約、建築執照及使用執照影本，作為證明。