



小氣節稅大財神



## 前言

---

- 購得物件後，可先檢視自身條件，在繳付稅賦前，提出相關申請文件，為自己節省一筆可觀的稅費負擔。
- 節稅項目：
  - 地價稅之自用住宅用地稅率
  - 房屋稅之住家用稅率
  - 土地增值稅重購退稅
  - 所得稅重購退稅
  - 自用住宅購屋借款利息之所得稅扣除額
  - 租賃所得稅之減稅



# 地價稅之自用住宅用地稅率

優惠項目：（法源依據：土地稅法第9、17條）

每年地價稅率按千分之二計徵。

得標人可於產權過戶時，洽地政士一併申請

適用要件：

- 面積限制：
  - 都市土地者，面積未超過90.75坪部分
  - 非都市土地者，面積未超過211.75坪部分
- 對象限制：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記
- 使用限制：無出租、無營業等之住家用地。
- 處所限制：土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限。

如何申請：

- 每年地價稅開徵40日前（即9月22日前）至稅捐處提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。
- 申請文件：
  - 地價稅自用申請書
  - 土地所有權狀影本
  - 建物所有權狀影本
  - 戶口名簿影本
  - 身分證影本（正反面）
  - 私章

地價稅基本稅率為千分之十，錯過申請每年繳納稅額至少相差5倍以上



# 地價稅自用住宅用地稅率案例

## 案例分享

- 王大明99年7月5日一間房子作為自住使用，並於99年8月10日辦理產權過戶登記完畢，而其太太與其已成年兒子(年滿20歲)名下均與其他不動產，三人均設籍於此，為降低日後地價稅之稅率及負擔可於99年9月22日前，至稅捐處提出申請地價稅自用住宅用地稅率，以享用千分之二的優惠。
- 承上，王大明名下原已有不動產乙棟，並已設籍於舊有房屋，為求符合地價稅自用住宅稅率，可將其已成年兒子戶籍遷至新購不動產，如此可突破法規以一處為限的規定，合法節稅，使兩間房屋均可適用千分之二自用住宅稅率。



# 房屋稅之住家用稅率

優惠項目：（法源依據：房屋稅條例第2、3、5條）

每年房屋稅率按百分之一·二計徵。

得標人可於產權過戶時，洽地政士一併申請

適用要件：

- 納稅義務人所有房屋實際作住家使用，不論是出租他人或供自己作住宅使用均適用。
- 無申請次數限制。

如何申請：

- 當月 15 日以前申請變更為住家用，當月份就可以改按住家用稅率課徵。
- 申請文件：

- 房屋使用變更申請書
- 建物所有權狀影本
- 房屋稅單影本
- 身分證影本(正反面)
- 私章

房屋稅以使用項目為課徵依據：

- 1.住家用：1.2%
- 2.非住非營：2%
- 3.營業用：3%



## 房屋稅住家用稅率案例

### 案例分享

- 富強去年底買了台北市中山區一間住商混合大廈5樓自住，今年5月收到房屋稅單後才發現，房屋是以營業用3%的稅率被課稅。查明後，原來是前屋主將房址登記為旅行社地址，雖然房屋出售後已改為自住使用，但因一直未申請變更，白白多繳了1.8%的稅。
- 承上，富強若降低房屋稅率，應請前屋主遷離旅行社登記地址，並向地方稅捐機關申請變更房屋使用用途，改為1.2%的住家用稅率。



# 土地增值稅重購退稅

優惠項目：（法源依據：土地稅法第35、36、37條）

自用住宅土地於出售後2年內重購、或先購土地2年內再出售，可申請退還賣出舊屋所繳納的土地增值稅，貼補買新房子土地總額價款的差價。（先買後賣或先賣後買均可適用）

適用要件：

- 使用限制：出售及買入不動產皆需符合自用住宅等相關規定。
- 時間限制：於出售原自用住宅完成移轉登記日前後二年重購自用住宅時，出售前一年不能有出租或營業使用。
- 發生時機：購入『土地』地價 > 出售『土地』地價，且扣除土增稅仍有餘額，可就繳納之土增稅額內，申請退還不足支付新購土地地價之金額。

如何申請：

- 申請文件：
  - 新購物件之土地及建物權狀影本
  - 買入與賣出之買賣契約書影本（公契）
  - 買入與賣出之土地增值稅收據
  - 原出售房地時設籍該地之戶籍資料
  - 原出售房地前一年無租賃申明書（有他戶設籍但無出租情形者）

使用過重購退稅，若新購土地五年內再移轉，國稅局會追繳原退稅之稅款唷！得標人請特別注意。

小提醒：買賣不動產之所有權人必須為同一人！



# 土地增值稅重購退稅案例

## 案例分享

◆ 陳小華於96年10月1日出售自用住宅A並辦妥移轉登記，申報土地移轉現值總價120萬元，課徵土地增值稅25萬元，陳小華又於98年9月1日訂約，購買自用住宅B，同年9月15日申報移轉，申報土地移轉現值110萬元，陳小華可否申請重購退稅？可申請退稅額為多少？

(1) 陳小華於出售自用住宅A後2年內新購自用住宅B，符合申請重購退稅之條件。

購入自用住宅B地價 > 出售自用住宅A地價

【110萬 > (120萬 - 25萬)】 → 符合重購退稅條件

(2) 新購土地申報移轉現值 - (出售土地申報移轉現值 - 土地增值稅)

= 【不足支付的價款數 = 110萬 - (120萬 - 25萬) = 15萬】

→ 陳小華可以申請退還15萬元的土地增值稅



# 重購自用住宅之所得稅扣抵稅額

優惠項目：（法源依據：所得稅法第17-2條）

自用住宅於出售後2年內重購、或先購2年內再出售，得退還出售當年內，因申報財產交易所得而多繳納的所得稅。

適用要件：

- 使用限制：出售及買入不動產皆需符合自用住宅等相關規定。
- 時間限制：於出售原自用住宅完成移轉登記日前後二年重購自用住宅時。（即先買後賣或先賣後買均可適用）
- 發生時機：當『房屋』新購價格 > 出售『房屋』價格，可在重購房屋隔年申報所得稅時，申請於應納所得稅額中扣抵或退還房地交易所得稅額。

如何申請：

- 申請文件：
  - 新購物件之土地及建物權狀影本
  - 出售及重購時之契稅單或建物公契影本
  - 原出售房地時設籍該地之戶籍資料
  - 原出售房地前一年無租賃申明書（有他戶設籍但無出租情形者）

本項與土增稅重購退稅不同，在於土增稅重購退稅比較基礎為土地移轉現值，本項則以房屋核定移轉契價或私契移轉價格。

若契稅單及公契皆遺失，可向該管地政事務所申請相關資料。



# 重購自用住宅扣抵稅額案例

## 案例分享

- ◆ 盧小芬於98年1月出售自用住宅房屋A一棟，依私契所載，其中『房屋』購買價格為100萬元，賣出價格為125萬元，應申報之財產交易所得為25萬元。
- ◆ 盧小芬再於98年11月以500萬元購買自用住宅房屋B一棟，其中『房屋』購買價格為200萬元。其98年度綜合所得總額(含財產交易所得25萬元)為80萬元，單身免稅額7.4萬元，扣除額為12.4萬元。則計算方式如下：

(1) 先計算出售(含財產交易所得)年度的應納稅額

$$(80-7.4-12.4) = 60.2;$$

$$41 \times 6\% + (60.2-41) \times 13\% = 4.956$$

(2) 計算出售(不含財產交易所得)年度的應納稅額

$$(80-25-7.4-12.4) = 35.2;$$

$$35.2 \times 6\% = 2.112$$

(3) 前二項相減即為重購自用住宅房屋可扣抵或退還稅額

$$4.956 - 2.112 = 2.844$$

→ 盧小芬可退2.844萬元之稅額



# 自用住宅購屋借款利息之所得稅扣除額

優惠項目：（法源依據：所得稅法第17條）

每一申報戶每年扣除數額以三十萬元為限。

適用要件：

- 對象限制：房屋所有權人為納稅義務人本人、配偶或受扶養親屬。
- 使用限制：上述對象之戶籍地，無出租、營業用或執行業務者使用，僅為住宅用。
- 處所限制：以一處為限。
- 需向金融機構借款購屋支付利息。

如何申請：

• 申請文件：

- 綜合所得稅列舉扣除方式申報表單
- 當年度繳納利息單據正本
- 戶口名簿影本
- 利息單據上如未載明該房屋之坐落地址、所有權人、房屋所有權取得日、借款人姓名或借款用途，應由納稅義務人自行補註及簽章，並提示建物權狀及戶籍資料影本。

若申報有儲蓄投資特別扣除額，應自購屋借款利息中扣除。



# 自用住宅購屋借款利息所得稅扣除額案例

## 案例分享

- ◆ 納稅義務人郭小城於97年度購買住家用房屋一棟，登記所有人為郭小城，且郭小城於該房屋設籍，且無出租、營業或供執行業務者使用。
- ◆ 郭小城於購屋時有向銀行貸款，98年度支付自用住宅購屋借款利息23萬元，並於當年度有儲蓄利息收入4萬元。
- ◆ 依規定申報自用住宅購屋借款利息支出之所得稅扣除額須先減除儲蓄投資特別扣除額，因此郭小城於列舉所得稅扣除額時，應提供銀行房屋貸款利息之繳納證明，則可將自用住宅購屋借款利息支出19萬元列報為所得稅扣除額。  
(23萬元-4萬元=19萬元)



# 租賃所得稅之扣除額（出租者）

優惠項目：（法源依據：所得稅法第14條）

全年租金收入扣除必要費用後之餘額申報。

適用要件：

- 納稅義務人房屋出租或借給他人使用，租賃所得就下述擇優申報：
  - 依財政部頒訂之必要費用率後之餘額申報。
  - 實際列舉必須費用之餘額申報；房屋折舊、修理費、地價稅、房屋稅及其附加稅捐、保險費、向金融機構貸款購屋而出租之利息等。

如何申請：

- 申請文件：
  - 綜合所得稅申報表單
  - 扣繳憑單
  - 其他所得證明
  - 各種支出證明
  - 身分證



# 租賃所得稅之扣除額 (承租者)

優惠項目：（法源依據：所得稅法第14條）

每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。

適用要件：

- 對象限制：納稅義務人、配偶或申報受扶養直系親屬於中華民國境內租屋。
- 使用限制：需為自住，不能供營業或執行業務使用者。

如何申請：

• 申請文件：

- 租賃契約書及付款證明影本（如：出租人簽收之收據、自動櫃員機轉帳交易明細表或匯款證明）
- 納稅義務人、配偶或申報受扶養直系親屬於98年度於承租地址辦竣戶籍登記的證明，或納稅義務人載明承租的房屋於98年度內係供自住且非供營業或執行業務使用的切結書。

有購屋借款利息者，不適用本項節稅方案。



# 租賃所得稅扣除額案例

## 案例分享

### ◆ 包租公

周小敏因生財有道，年紀輕輕就買了2間房子，一間自住，一間租給朋友，98年周小敏收得租金24萬元，另繳納出租房屋之稅費及保險費花了3萬元，周小敏如以列舉扣除額申報所得稅，可申報租賃所得稅扣除額為21萬元（24萬元-3萬元=21萬元）。

### ◆ 租屋族

羅小祥因北上工作在外租屋，每月需付租金1.2萬元，年租金支出14.4萬元，羅小祥如以列舉扣除額申報所得稅時，可申報租賃所得稅扣除額為12萬元（因房租支出的列舉上限是12萬元）。