

- 土地增值稅：房屋所有權人出售土地或房屋時，需繳交土地增值稅，其稅率分為自用住宅稅率及一般稅率兩種，94年2月1日調整後之稅率如下：

一、房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發

建造執照之都市土地及非都市土地之工業區土地。

自用住宅用地稅率維持：**10%**

持有年限/稅級別	20年以下	20年以上	30年以上	40年以上
第1級	A × 20%	A × 20%	A × 20%	A × 20%
第2級	A × 30% - B × 10%	A × 28% - B × 8%	A × 27% - B × 7%	A × 26% - B × 6%
第3級	A × 40% - B × 30%	A × 36% - B × 24%	A × 34% - B × 21%	A × 32% - B × 18%
減徵後稅率 = 原稅率 - 【(原稅率 - 最低稅率) × 減徵比率】				

### 一生一次

土地所有權人出售土地，若符合下列規定，可申請按自用住宅用地稅率(10%)計徵土地增值稅：

- 都市土地面積未超過3公畝部分，非都市土地面積未超過7公畝部分
- 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記
- 出售土地於前1年內無供營業使用或出租者
- 出售土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有為限
- 自用住宅建築工程未滿1年者，其建物之評定現值不及所占基地公告土地現值10%者，不適用之
- 土地所有權人依自用住宅用地稅率繳納土地增值稅以1次為限

## 一生一屋

98年12月30日經總統公布後(99年1月1日生效)之土地稅法第34條修正條文，如符合下列條件時，可再享用土地增值稅「一生一屋」自用住宅用地稅率：

- 曾使用過土地增值稅一生一次自用住宅用地稅率
- 出售都市土地面積未超過150平方公尺或非都市土地面積未超過350平方公尺
- 出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋
- 出售前持有該土地6年以上
- 土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿6年
- 出售前5年內，無供營業使用或出租

※ 重購自用住宅申請退還增值稅之條件：

重購退稅，是指重新購買土地，退還原出賣土地之土地增值稅；亦指土地所有權人於承買土地或出賣另一筆同性質土地，且發生在特定之二年期限內，若土地所有權人所購買之土地價格超出原出賣之土地價格減除土地增值稅，而產生買價不足時，得就其原出賣土地之已繳納土地增值稅額中，退還其不足購買之差價，但以退還原繳納之土地增值稅稅額為限。欲辦理申請重購退稅需符合下列條件：

1. 出售與重購均為**同一人**，(即名義上為同一人)。
2. 期間必須在**二年**之內，且先買後賣或先賣後買皆可。
3. 都市土地不得超過**三公畝**(90.75坪) / 非都市土地不得超過**七公畝**(211.75坪)
4. 須辦竣**自用住宅用地**之申請(即**戶籍必須設籍於該地**，所有權人，配偶，直系親屬)，(子女，父母皆可)
5. 出售**前一年內**無出租或營業行為。
6. 自轉移日起**五年內**不得轉移，變更用途或營業行為。
7. 重購土地地價應**大於**出售土地地價。
  - **房屋稅**：房屋稅係指附著於土地之各種房屋及有關增加該房屋使用價值的建築物為課徵對象。此處係以自有住宅的建築物為主。其稅率為：

房屋稅
稅費 = 房屋課稅現值 × 稅率
住家用：1.2%~2%
營業用：3%~5%
非住非營：2%
※房屋同時作住家及非住家用時，以其實際使用面積分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅
※註：房屋買賣交易時之房屋稅以交屋日切算，交屋前由原所有權人負擔，交屋日起由新所有權人負擔。課稅期間為前一年7月1日至當年6月30日為止；徵收期間為每年5月1日至5月31日止，1年徵收1次。

- 地價稅：地價稅係依土地課稅的稅目。除依法規定某些土地得課徵田賦外，皆課徵地價稅。

適用土地	稅率種類
自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	2‰
公共設施保留地	6‰
工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地等	10‰
公有土地	10‰

自用住宅用地
以一處為限：土地所有權人與其配偶及未成年的受撫養親屬，僅能適用一處的自用住宅用地優惠稅率。如果有一處以上的自用住宅用地時，應以下列順序認定一處為優惠稅率者：
•土地所有權人的戶籍所在地
•配偶的戶籍所在地
•未成年受撫養親屬的戶籍所在地
•適用面積：都市土地面積未超過三公畝（90.75坪）非都市土地面積未超過7公畝（211.75坪）
<b>自用住宅地價稅應課稅額 = 申報地價 × 千分之二</b>
※註：房屋買賣交易時之地價稅以交屋日切算，交屋前由原所有權人負擔，交屋日起由新所有權人負擔。課稅期間為每年1月1日至當年12月31日為止；徵收期間為每年11月1日至11月30日止，1年徵收1次

- 財產交易所得稅：依所得稅法施行細則第17條之2第1項規定，個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依法核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，且稽徵機關亦查無相關交易資料時，稽徵機關得依該部核定標準作為核課之依據。財政部公布之核定標準計算方式：

財產交易所得總額 = 房屋評定現值 × 依國稅局公告財產交易所得標準稅率

- 特種貨物及勞務稅（奢侈稅）：房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發

建造執照之都市土地及非都市土地之工業區土地,均應依法規定課徵特種貨物及勞務稅。

持有期間	稅率
一年以內	15%
兩年以內	10%

持有期間之計算：完成移轉登記之日（取得產權）起計算至訂定銷售契約（出售）之日止之期間。