

綜合所得稅及個人房地合一所得稅的重購自用住宅扣抵或退還稅額規定二者異同彙整表

稅目	綜合所得稅	個人房地合一所得稅
法令規定	1. 所得稅法第 17 條之 2 2. 所得稅法施行細則第 25 條之 2 3. 財政部 77 年 1 月 18 日台財稅第 761151061 號函 4. 財政部 108 年 11 月 18 日台財稅字第 10804592200 號令	1. 所得稅法第 14 條之 8 2. 房地合一課徵所得稅申報作業要點第 20 點
適用範圍	出售房屋屬應列入綜合所得稅結算申報之財產交易所得。	出售之房屋及土地屬應列入個人房屋土地交易所得稅申報之房地。
適用要件	個人或其配偶、直系親屬於該址辦竣戶籍登記，且該等房屋無出租、供營業或執行業務使用。	個人或其配偶、未成年子女於該址辦竣戶籍登記並居住，且該等房地無出租、供營業或執行業務使用。
退（抵）稅計算	重購自用住宅之房屋，其價額超過原出售價額者，得於重購自用住宅之房屋完成移轉登記之年度，自因增列該財產交易所得而增加之綜合所得稅額扣抵或退還。	按重購價額占出售價額之比率，就已（應）繳納稅款範圍內，計算扣抵或退還稅額。
重購房地持有期間限制	無	重購之房地 5 年內不得改作其他用途或再行移轉，違反者追繳原退還或扣抵稅款。
出售及重購相隔時間	2 年內。	
出售及重購先後順序	先售後購或先購後售皆可適用。	

所有權人限制	以本人或配偶名義出售房地，以配偶或本人名義重購房地亦可適用。
--------	--------------------------------

舉例說明退（抵）稅額之計算方式：

項目	案例 1（適用綜合所得稅）	案例 2（適用個人房地合一所得稅）
案況	甲君於 100 年 1 月購入 A 自住房地後，於 110 年 3 月出售，售價為 500 萬元，其中屬房屋價款 200 萬元，土地價款 300 萬元，111 年 1 月以配偶名義重購 B 自住房地總價 400 萬元，其中屬房屋價款 150 萬元，土地價款 250 萬元。	甲君於 105 年 1 月購入 A 自住房地後，於 110 年 3 月出售，售價為 500 萬元，已繳納個人房地合一所得稅 30 萬元，111 年 1 月以配偶名義重購 B 自用住宅房地 400 萬元。
可否適用重購扣抵或退還稅款	不適用。 因重購房屋價款 150 萬元小於出售房屋價款 200 萬元。	適用。 可退還稅款=24 萬元 〔30 萬元 X (400 萬元/500 萬元)〕