

土地增值稅改革方案

經建會綜合計劃處／詹澎生

行政院於8月29日通過「土地增值稅自用住宅用地優惠稅率改革方案」，並配合通過「土地稅法第34條修正草案」及「平均地權條例第41條修正草案」等相關修正草案。民眾購買自用住宅除享受現行「一生一次」及「重購退稅」兩項優惠保留外，新增「一生一屋」措施（詳表1），以擴大滿足民眾換屋需求。

現行兩項優惠一是自用住宅優惠稅率10%，限一生一次，出售前一年內無供營業使用或出租，都可享受；另一項是2年內重購自用住宅，不論先買後賣或先賣後買均可退稅，條件是新購地價必須高於原售地價減掉土增稅後的差額，重購退稅條件最優渥，惟目前建築都朝高樓發展，新購屋者土地持分越來越少，買的土地地價要較高，條件限制比較嚴苛，若無法適用重購退稅，只能選擇「一生一次」，但用完就要用20%~40%累進稅率。

這次新增優惠「一生一屋」，係指凡設籍且持有6年以上（出售前5年內無供營業或出租使用），出售都市土地面積限定在1.5公畝（約45坪）之內，或非都市土地在3.5公畝（約105坪）之內，可繼續享受土增稅10%優惠稅率，不限次數。政府稅收每年雖因此減少約60到80億元，但估算約有68.45%的家庭受惠，預期這項改革方案將可為房地產產業注入一劑活水，並進一步帶動整體經濟的發展。

台灣一般家庭換屋3到10次，自用住宅使用年數約10.8年，新增「一生一屋」措施，規範出售用地前要持有6年，賣屋前5年不得營業或出租；至於面積限制部分，為都市土地在1.5公畝（約45坪）之內，非都市土地在3.5公畝（約105坪）之內。如果出售土地超過前項面積上限，在上限之內的部分仍可以享有優惠稅率，超出的部分就必須以



20%~40%累進稅率計算。上述面積限制應可滿足大多數的民眾換屋的需求，以都市地為例，全國平均約僅17坪，台北市平均僅8坪，高雄市平均11坪，屏東約31坪，台東約41坪。

依財稅資料中心統計，以房屋所有權本人、配偶及未成年子女為一家計單位，僅擁有一屋者，約占68.45%，因此這項措施主要的受益對象是中產階級。

表1 自用住宅土增稅優惠稅率比較

方案	項目	優惠稅率	期間	面積	次數	備註
現行優惠	一生一次	10%	出售前一年內，無供營業使用或出租。	不超過都市土地3公畝（約90坪）或非都市土地7公畝（約210坪）。	一生一次	
	重購退稅	0%	◎2年內重購土地。 ◎無供營業使用或出租。	不超過都市土地3公畝（約90坪）或非都市土地7公畝（約210坪）。	不限次數	新購土地地價大於原出售土地地價減土地增值稅之差額。
新增優惠	一生一屋	10%	◎出售前，持有土地6年以上。 ◎出售前，連續設籍且持有6年以上。 ◎出售前5年內，無供營業使用或出租。	不超過都市土地1.5公畝（約45坪）或非都市土地3.5公畝（約105坪）。	不限次數	

