

稅務新聞 111-0527

- 一、出售自用住宅用地未按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅仍可申請重購退稅。
- 二、紅單交易 要課房地合一稅。
- 三、房屋增貸利息不可列舉扣除。

一、出售自用住宅用地未按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅仍可申請重購退稅

(臺中訊) 臺中市政府地方稅務局表示，民眾於 2 年內重購自用住宅用地，雖出售時未申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，仍可依規定申請退還已繳納之土地增值稅。

該局說明，依土地稅法第 35 條規定，土地所有權人出售自用住宅用地，自完成移轉登記日起 2 年內重購自用住宅用地，可就已繳納土地增值稅額內，申請退還其不足支付新購土地地價之數額。出售之土地不以按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅為必要，但是須符合原出售及重購土地所有權人屬同一人，地上建物為土地所有權人本人、配偶或直系親屬所有，土地所有權人本人、配偶或直系親屬於該地辦竣戶籍登記，及出售前一年內無出租或營業使用等規定才可適用。

該局進一步說明，這項重購自用住宅用地退稅規定，不論是先售後購或先購後售，均可適用，如您有任何問題，可撥打 0800-000-321 免付費電話，或 04-22585000 轉 1 接全智慧客服中心洽詢，將有專人竭誠為您服務。

更新日期：111-05-27

分 網： 賦稅

發布單位：臺中市政府地方稅務局大智分局

二、紅單交易 要課房地合一稅

2022-05-27 06:24:46 聯合報 記者賴昭穎／台北報導

政府打擊房市紅單交易再下重手，財政部昨正式拍板將預售屋紅單交易納入房地合一稅課徵範圍，宣布預售屋紅單（買賣預約）或買賣契約書（本約）性質，都屬於因預售屋買賣關係而成立的契約行為，因此紅單交易所得也要納入房地合一稅二點〇，稅率最高百分之四十五。

所謂紅單，是指「購屋買賣預約單」或「購屋買賣訂購單」，該單據多為粉紅色或紅色，俗稱紅單，若民眾支付訂金購買預售屋，就會拿到紅單。由於紅單炒作亂象多，被視為炒房元凶之一，政府去年下半年起已禁止紅單交易。

房地合一稅二點〇去年七月一日上路，將預售屋換約交易納入課稅範圍，至於紅單交易的性質是否等同預售屋換約交易，財政部昨發布解釋令，認定紅單因為性質為基於預售屋買賣關係而成立的契約行為，因此自去年七月一日起轉售紅單給第三人，應課徵房地合一所得稅。

房仲業者說，紅單交易已屬不合法行為，如今再納入房地合一稅，雖不意外，但頗有趕盡殺絕的意味，等於政府再度宣示打炒房態度。

資誠稅務法律服務會計師林巨峯說明，財政部已將預售屋紅單交易追溯納入房地合一二點〇課稅範圍，縱為不法所得，仍應依法課稅。去年六月三十日以前紅單交易的獲利行為，視為財產交易所得，計入個人綜所稅課稅。官員表示，納稅人要以出售價減除「取得價＋成本」，申報繳納個人綜合所得稅。

在財政部發布解釋後，預售屋紅單交易納房地合一稅追溯至去年七月；官員說，只要在去年七月一日到昨天有轉售紅單，並於六月三十日以前自動補報及補繳稅款，只需加計利息不用處罰。官員提醒，民眾如果因違法轉售紅單挨罰，在計算紅單交易所得時，相關罰鍰不能從交易所得中扣除。

此外，財政部長蘇建榮昨赴立法院財委會備詢，被立委問到對房市看法，他表示，過去幾年房市處於繁榮階段，近期房市成交量下滑，是否走向和緩、回歸理性，後續值得觀察，相較過去，「可能不會像過去熱絡。」對於政府打房是否間接造成經濟衰退？蘇建榮則回應，房市發展未必與整體經濟密切連結。

【2022/05/27 經濟日報】@ <http://udn.com/>

三、房屋增貸利息不可列舉扣除

2022-05-27 01:00 經濟日報／記者翁至威／台北報導

民眾申報綜合所得稅時，可列舉扣除自用住宅購屋借款利息，財政部中區國稅局表示，民眾貸款買房自住，後續因其他資金需求申請增額貸款，由於增貸部分的利息並非原始購屋所產生，因此不能列舉扣除，納稅人應自行減除，以免被國稅局剔除補稅。

國稅局表示，《所得稅法》針對購屋借款利息列舉扣除額，規定必須是納稅人為購買自用住宅，而向金融機構借款所支付的利息，才可申報列舉扣除額，貸款目的必須以「購屋」為限。

因此國稅局表示，若購買自用住宅後，在原始貸款以外的增額貸款款項，因非用於購買自用住宅，增貸產生的利息支出也就不適用購屋借款利息扣除額。

甲君 2016 年買房自住，向銀行辦理房屋抵押借款 800 萬元，2021 年 1 月底未償還本金為 650 萬元，後因投資需求再增加貸款額度 200 萬元。新增貸款 200 萬元部分，所產生利息，就不能申報購屋借款利息列舉扣除額。

【2022/05/27 經濟日報】@ <http://udn.com/>