

# 自住悲歌！預售屋工期延宕 小夫妻想「現買現住」賣掉慘繳 45%房地合一稅

好房網 News 記者蔡佩蓉 / 台北報導 2022-09-09

110年7月1日政府實施房地合一稅 2.0，將買賣的持有期間延長，除了非自願等特殊條件以外，想要課徵較低的 20%房地合一稅，要持有 5 年以上，才符合規定，也達到政府防止炒作、抑制房價的目的。

正業地政士聯合事務所所長鄭文在指出，如此限制之下，非投資客、有換屋需要的自住客，可能被誤傷，遭課高額房地合一稅，所以《所得稅法》第 14 條之 8 的「重購退稅」，就成了自住換屋者節稅法寶，是避免被課徵高額房地合一稅的好方法。



缺工缺料預售工期延宕，小夫妻以為把預售賣掉換成屋可「重購退

稅」，結果卻是慘繳房地合一稅。圖 / 取自桃園市地政局臉書

鄭文在提及近期一個實際案例，一對年輕夫妻買了一戶預售屋，因為入場的時間正確，工程期間房市熱絡，房價漲了不少，詎料，後來缺工又缺料，距離搬新家的日子，遙遙無期，轉而考慮買成屋，現買現住。

但這對小夫妻手頭並不寬裕，若真的買成屋，勢必要把當初買的預售屋賣掉，才有能力購買。很快地透過房仲找到喜歡的成屋，並評估賣掉預售屋即便課徵 45%的房地合一稅，但因重購這間成屋是 2 年內，又符合《所得稅法》第 14 條之 8 的「重購退稅」規定，於是就簽約，買了這間成屋。

鄭文在表示，因房地產熱絡的關係，這對夫妻的預售屋也很快找到買家，完成了建設公司換約的手續，只是要申報預售屋房地合一稅時，才知道事情不妙了。因為房地合一稅重購退稅是以「自住房地」為要件，預售屋買賣，沒有權狀、沒有門牌、沒有戶籍，何來自用住宅？所以，就不符合房地合一稅重購退稅的規定，只能乖乖繳納高額的房地合一稅。

鄭文在提醒房市買方，房地合一稅的重購退稅是以自住房地為要件，除了上述預售屋之外，出售的房屋若有出租、營業、店舖或空戶等情事，即使是 2 年內一買一賣，都不符合重購退稅的規定，要特別注意。