

法規名稱：(廢)臺北市稅捐稽徵處辦理重購土地退還土地增值稅作業要點

修正日期：民國 97 年 01 月 31 日

當次沿革：中華民國 97 年 1 月 31 日臺北市稅捐稽徵處北市稽財乙字第 09730181700 號發布廢止

一、為統一執行土地稅法第三十五條、第三十六條、第三十七條及土地稅法施行細則第五十五條有關重購土地退還土地增值稅規定，特訂定本作業要點。

二、本處辦理土地所有權人因重購土地申請依土地稅法第三十五條規定退還已納土地增值稅時，應查明其是否檢附下列文件：

(一) 申請書乙份。

(二) 出售及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本或土地登記日期證明文件或被徵收土地徵收日期之證明文件。

(三) 出售土地增值稅繳納收據正本，無法提示者，應立具說明書。

(四) 原出售土地前一年內無租賃申明書。

(五) 原出售土地之地上建築改良物證明文件。

(六) 重購土地之地上建築改良物證明文件。

原出售土地其土地增值稅按自用住宅用地稅率課徵者，免附第(四)及第(五)資料。

三、分處受理申請案件後應行審核事項如下：

(一) 查明出售土地是否符合自用住宅用地規定。

(二) 查明重購土地自完成移轉登記之日起，是否符合自用住宅用地規定及重購土地地價。重購土地與出售土地均在本市者，受理申請退稅之分處應行辦理事項如下：

1. 填寫「重購土地退還土地增值稅處理意見表」，列印房屋稅主檔現值查詢、運用房屋稅稅號查詢營業稅資料作業等畫面，並查註處理意見表。

2. 電腦檔上所登錄營業稅資料與房屋稅課徵情形核對不一致或無重購土地地價資料時，應填寫「重購退稅傳真回覆單」，以傳真方式向重購土地所在分處查明。

3. 運用戶役政連線作業系統電腦查明戶籍設籍情形，如有他人設籍時，應以會文方式向重購土地所在分處查明有無租賃情形。

4. 重購土地有合併打通使用情形時，應以會文方式請重購土地所在分處查明是否符合自用住宅用地。

(三) 重購土地在外縣市者，應函請重購土地所在地稽徵機關查明重購之土地，自完成移轉登記之日起，是否符合自用住宅用地規定及重購土地地價後，再據以審核退稅事宜。

- (四) 先賣後買或先買後賣均可申請重購退稅，但先買後賣自七十八年十一月一日起，始可適用。
- (五) 土地所有權人出售或重購工業用地供自用住宅用地使用，其完成移轉登記日在財政部八十五年十一月二十七日台財稅第八五一九二四四六九號函發布日之後，且符合相關規定者，始有退還土地增值稅規定之適用。
- (六) 土地所有權人重購或出售自用住宅用地二處以上者，承辦人員於計算新購土地地價或出售土地地價時，應依當事人申請資料審核，凡符合規定要件，均得合併計算其自用住宅用地面積及地價。
- (七) 同一樓層房屋部分供自用住宅、部分供非自用住宅使用，得依房屋實際使用比例計算所占土地面積，就供自用住宅使用部分，申請重購退稅，其審核標準，依本處八十九年六月十四日北市稽財乙字第八九〇八三五六八〇〇號函辦理。

四、承辦人員辦理退稅時，應填寫下列處理意見表及管制卡：

- (一) 重購土地退還土地增值稅處理意見表。但出售土地已按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，出售土地部分免填列。
- (二) 重購土地退還已繳納土地增值稅退稅核定單。經法院拍賣案件，該退稅款應退交執行法院，其受款人欄應載明執行法院名義。
- (三) 出售土地與重購土地均在本市者，應逐案逐筆登錄電腦「特殊案件管制檔」，列印作業畫面附案，其出售土地與重購土地屬同一分處者，應列印管制卡一份，自行列管；出售土地與重購土地屬不同分處者，核准退稅分處應列印管制卡二份，一份留存備查，一份（正本）連同核定函副本抄送重購土地所在分處列管。
- (四) 重購土地不在本市者，核准退稅分處應填寫管制卡二份，一份留存備查，一份（正本）連同核定函副本抄送重購土地所在地稽徵機關列管。

五、分處核准退稅後應行辦理事項如下：

- (一) 於出售土地或被徵收土地之查徵土地增值稅檔案上加蓋「重購退稅案件」戳記及註記收文日期、文號，並將「管制卡」影本及退稅核定單一份浮貼於前揭檔案隨案歸檔。
- (二) 管制卡應按年度別依土地標示流水順序裝訂成冊，指定專人保管並列入移交。
- (三) 重購土地所在地分處應依據管制卡之資料，於重購土地之土地卡及房屋稅籍紀錄表，加蓋「重購之土地在五年內移轉或改作其他用途應追繳原退還之土地增值稅」字樣及核准退稅日期、文號戳記；其屬外縣市稽徵機關通報列管部分，並應逐案逐筆登錄電腦「特殊案件管制檔」列管。
- (四) 重購之土地，如因土地重劃、分割、合併或其他原因，致土地標示變更者，應於土地卡、「管制卡」上註明並厘正電腦「特殊案件管制檔」。

(五) 重購之土地，如因土地繼承致土地所有權人變更者，應於房屋稅籍紀錄表、「管制卡」上註明，厘正電腦「特殊案件管制檔」，並依據管制卡之資料，於土地卡新所有權人處，加蓋「重購之土地在五年內移轉或改作其他用途應追繳原退還之土地增值稅」字樣及核准退稅日期、文號戳記。

(六) 重購土地應依下列規定登錄「特殊案件管制檔」列管：

1. 重購二筆土地以上者

按重購土地分別建檔，序號自 00、01 依序登錄，第 (18) 列管面積 (20) 購買地價 (21) 不足價款 (28) 核退稅額各欄應以合計數登錄。

2. 重購土地地上建物二處以上者

按重購土地地上建物分別建檔，序號自 00、01 依序登錄。

3. 出售二筆土地以上者

原出售或被徵收土地 (8) 土地標示登錄一筆土地代表，第 (13) 核退面積 (14) 出售地價 (15) 增值稅額各欄應以合計數登錄。

六、重購土地五年管制期間內應行注意事項如下：

(一) 重購土地是否申報再行移轉

1. 土地增值稅承辦人員發現土地增值稅 (土地現值) 申報書申報移轉之土地係重購之土地自完成移轉登記之日起，五年內再行移轉者，於核定土地增值稅時，應同時通知土地所有權人，敘明除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應依土地稅法第三十七條規定，追繳原退還稅款，並應副知退稅分處或外縣市稽徵機關。

2. 重購土地所在地分處應設置「重購土地申報再行移轉案件登記簿」，指定專人登記重購土地申報再行移轉案件，並於核定應納土地增值稅後，隨時調閱地籍地價電傳視訊系統—土地所有權部畫面，如該重購之土地已完成移轉登記，應即列印該查詢畫面，原退稅屬同一分處者應參照第八點規定追繳原退還稅款，不同分處或為外縣市稽徵機關者，應通報原退稅分處或外縣市稽徵機關追繳原退還稅款，並將通報日期、文號等註記「重購土地申報再行移轉案件登記簿」。

3. 重購土地所在地分處土地稅籍厘正人員、查欠人員或房屋稅、地價稅、契稅承辦人員，應隨時注意土地卡、房屋稅籍紀錄表等資料註記事項，如發現重購之土地或其地上房屋在五年管制期間內完成再行移轉登記，應即通報土地增值稅業務單位查明是否已通報追繳原退還稅款，如尚未通報，應即通報原退稅分處或外縣市稽徵機關追繳原退還稅款。

4. 重購土地所在地分處於接獲原退稅分處通知已追繳原退還土地增值稅款時，應

於管制卡註記追繳文號、金額，並於特殊案件管制檔 30「追繳註記」欄註記「*」。

(二) 有無改作其他用途

重購土地所在地分處地價稅及房屋稅業務單位，如發現重購之土地及其地上房屋在五年管制期間內已改作其他用途（即非自用住宅），應即通報土地增值稅業務單位，土地增值稅業務單位重購退稅案件管制人員應在「管制卡」背面其他註記事項欄內註記違反規定情形，並通報原退稅分處或外縣市稽徵機關追繳原退還稅款。

七、總處每年應擬訂定期清查重購土地退還土地增值稅案件作業計畫，陳判核定後函送分處執行清查。

八、重購之土地違反土地稅法第三十七條規定者，原退稅分處應依下列規定辦理：

(一) 於收到通報應追繳原退還土地增值稅之公文後，應填寫土地增值稅退稅核定單計算應補徵稅額，並依相關規定陳核。

(二) 陳判核定後依前項更正退稅核定單，列印土地增值稅繳款書。

(三) 應備文敘明追繳原因連同繳款書，以雙掛號郵寄或專人送達納稅義務人取證，並確實依稅捐稽徵法第十八條規定辦理，重購與出售土地不在同一分處轄區，應副知原通報追繳之分處或外縣市稽徵機關。

(四) 補徵之稅款，如納稅義務人拒不繳納時，應移送法務部行政執行署臺北行政執行處就其財產為強制執行。如重購土地業已出售，應就納稅義務人之其他財產為執行。

九、重購之土地有下列情形之一者，免再列管：

(一) 經發單補徵原退還稅款並已繳納確定者，原退稅分處應通報重購土地所在地分處，於「管制卡」註記並應於特殊案件管制檔 29「註銷註記」欄註記「*」解除管制，「管制卡」隨案歸檔。

(二) 已逾五年管制期間之案件，應於「管制卡」註記並於特殊案件管制檔 29「註銷註記」欄註記「*」解除管制，「管制卡」應併同每年定期清查而解除管制之管制卡，彙總歸檔。

十、本作業要點如有未盡事宜，得隨時修正。