



二、節稅的方法

土地增值稅

(一)辦理自用住宅優惠稅率

- 1、土地所有權人出售的如果是**自用住宅用地**，可以申請以**10%優惠稅率**課徵土地增值稅。
- 2.新增「**一生一屋**」修正案：**可不限次數**使用。 **(99.1.1生效)**



自用住宅一生一次優惠稅率：

1. 一個人一生僅適用一次。
2. 出售前一年不得出租或營業。
3. 出售土地之地上建築改良物是土地所有權本人或其配偶或直系親屬所有，並在該地辦竣戶籍登記。（以簽訂買賣契約之日為準）
4. 適用自用住宅用地稅率的面積，都市土地為未超過三公畝部分或非都市土地為未超過七公畝部分。（超過的部分仍依一般稅率課徵）
5. 該筆土地地上建物之評定現值不及基地公告土地現值百分之十者，不適用之。但自用住宅建築工程完成滿一年以上者不在此限。



節稅要領

土地增值稅

(一)適用**一生一次**優惠稅率
戶籍設立並無時間長短
之限制，只要出售日以前已設好戶籍即符合自用宅設籍規定。



節稅要領

土地增值稅

(二)如果您出售前有營業，惟營業面積並未佔建築物面積之全部，除營業所佔面積無法享有優惠外，其餘部分仍可依其持分之土地面積之比例享有優惠。

(三)如果您有多處不動產同時出售，惟面積合計並未超過規定，只要同日立契且同時申報移轉現值，即可享受一生一次自用住宅優惠稅率。



土地增值稅

(二)移轉配偶再申請自用住宅優惠稅率

(1)、如果您名下的不動產出售，且您已經享受過優惠稅率，但配偶則尚未辦理過自用住宅優惠稅率，您可利用立法院新通過的夫妻贈與免稅規定先行將土地所有權移轉至配偶名下再行出售，一樣可以以配偶的名義辦理優惠稅率。