換購使用性質相同土地

彰化市下廍里自強路260巷42～6號劉安泉先生問：

某人購置房屋一幢作爲自用住宅，而將舊有自用住宅出售，據說出售舊有住宅用地所繳土地增值稅可申請退稅，請問：

(1)有無法律根据，土地面積有何限制？是否須先買後賣，或先賣後買？何時提出申請？

(2)新舊兩筆土地座落位置不屬於同一縣市，退稅應該向那一個稅捐處申請？如果兩筆土地價值不相等，退稅額應如何計算？

(3)土地移轉須申報現值，公告現值可否直接向當地稅捐處查詢？

高瑞錚律師答覆：

平均地權條例第44條第1項規定，土地所有權人出售自用住宅用地、自營工廠或自耕農業用地，另行購買使用性質相同的土地者，依法退還出售土地所繳的土地增值稅。但依同法第35條，須自出售土地完成移轉登記之日起2年內重購自用住宅用地，都市土地未超過3公畝，或非都市土地未超過7公畝，始得爲之。

退稅額的計算：新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後的餘額，就已納土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價的數額。

退稅應向原繳土地增值稅稅捐稽征處申請。

申請退稅，實務上認爲須先賣後買，才能受理，如先新購置房屋，而後再將舊有房地出售，因與上開規定未盡相當，不予照准。

土地現值可向地政事務所申請地價證明書，以供參考。

可申請退還所繳增值稅

台北市溫州街14號 **豐年社** 代售 **農業書籍** 每次郵購另收掛號郵資8元 郵政劃撥儲金5930豐年社

書名	編譯者	價格	內容
從莫三鼻克到紅尼羅魚	養魚世界雜誌社	150元	紅尼羅魚的發現與推廣，吳郭魚的生態習性，吳郭魚的養殖，吳郭魚的冷凍與運銷，附錄養魚世界有關機關團體通訊錄。 17×19（公分）165頁
果樹良品生產之新技術	謝克終	114元	果實之品質，果實內之營養成份，提高果實品質之栽培技術，果實貯藏之基礎保存，果實品質之貯藏方法。 15×21（公分）373頁
柑桔的病害與傷害及其防治方法	王炘	126元	菌類，病毒，遺傳所引起的病害，昆虫及線虫引起的病害，化學物質或氣象因子所引起的傷害，生理和機械引起的病害，病因尚未確定的病害，寄生植物的爲害。 19×26（公分）184頁
水產細菌學	蔡士及	100元	好冷細菌與海水中的細菌，海水魚之細菌羣落，魚類在冷藏中細菌羣落的變化，魚鰾粘液之細菌羣落，水產細菌之噬菌體，蛋白質性抗生素，細菌的遺傳及突變細菌之分類學與鑑定。 19×26（公分）99頁