



房屋稅法令解析

新竹市稅務局 報告人：黃桂梅

相逢護城河畔二十載 開展稅務新貌寫紀元

壹、房屋稅條例第5條修正

► 房屋稅條例第5條業於103年6月6日修正施行

項目		修正前 法定稅率(%)	修正後 法定稅率(%)	修正前本市 徵收率(%)	修正後本市 徵收率(%)
住家用	自住或公益出租使用	1.2	1.2	1.2	1.2 (未修正)
	其他供住家用	1.2-2	1.5-3.6	1.2	1.5 (最低法定稅率)
非住家用	營業用	3-5	3-5	3	3 (未修正)
	人民團體等非營業使用	1.5-2.5	1.5-2.5	2	2 (未修正)
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用		3-5	2	3 (最低法定稅率)

各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用 認定標準

第2條 **個人所有**之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬**實際居住**使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

案例1：



A. 本人住



B. 爸爸住



C. 成年兒子住

A、B、C三戶皆可適用自住稅率

案例2：



A. 本人住



B. 爸爸住



C. 哥哥住

僅A、B二戶可適用自住稅率

案例3：



A. 本人住



B. 出租用



C. 哥哥住

僅A一戶可適用自住稅率

案例4：



A. 本人住

B. 爸爸住

C. 成年兒
子住

D. 成年女
兒住

任擇三戶適用自住稅率，以現值高者優先
選，較划算

案例5：



A. 營業用



B. 出租用



C. 朋友住



D. 空置中

不符自住規定，均無法適用自住稅率

信託房屋適用自住稅率的認定

信託房屋於信託關係存續中由受託人持有，應無房屋稅條例第5條第1項第1款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅的適用。

惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，如其他要件符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。（財政部103年9月26日台財稅字第10304619480號令）

合併打通房屋適用自住稅率的認定

房屋稅籍之編配，係參據建築法第4條…等規定，以建號或門牌號碼為準，可獨立使用及移轉之個別房屋認定為1戶，並編配1個稅籍編號；至個人將毗鄰房屋打通合併使用，如業依地籍測量實施規則第290條規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍。旨揭標準第2條第3款有關本人、配偶及未成年子女所有之住家用房屋全國合計3戶以內之規定，自應依上開原則審認之。（財政部104年3月6日臺稅財產字第10304650430號函）

契稅附聯的重要性

收件編號：C04400104702068

契稅申報書附聯 (新所有權人使用土地、房屋情形申報表)

一、土地部分

104年04月01日

本申報書所列房屋基地 新竹市唐高段- 地號 土地取得後係供自用住宅用地使用，茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦妥土地所有權移轉登記並於本年9月22日前辦竣戶籍登記後，再補送有關文件，請准自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

二、房屋部分 (稅籍編號)

坐落：新竹市 牛埔東路

房屋取得後使用情形如下：

面 使用別		層次 積	六層	陽台			
住家	自住		86.67	6.95			
	非自住						
非住家	營業						
	營業減半						
	私人醫院、診所或 自由職業事務所						
	非住非營						

申報人： 蓋章

電話：

收文

年

月

日

號

身分證統一編號： 號

- ☐ 本人選取上述房屋為自住使用，因超過本人、配偶及未成年子女持有自住房屋全國3戶之限制，放棄 ☐ 本人 ☐ 配偶 ☐ 未成年子女所有 縣市 鄉鎮市區 街路 段 巷 弄 號 樓 房屋按自住稅率課徵房屋稅。

備註：

1、自住房屋，指個人所有之住家用房屋符合無出租使用，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內之住家用房屋。

2、公益出租使用房屋，指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。如房屋符合公益出租使用之條件，請備妥前述資料逕向房屋所在地主管稽徵機關申請辦理。



貳、修正新竹市房屋標準單價表

一、按房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，直轄市由市政府公告之，各縣（市）由縣（市）政府公告之：

（一）按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

（二）各類房屋之耐用年數及折舊標準。

（三）按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部份，訂定標準。

前項房屋標準價格，**每三年**重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

貳、修正新竹市房屋標準單價表

二、達成財政部財政健全方案-合理評定房屋標準價格-覈實依法按各種建造材料區分種類及等級評定房屋構造標準單價，各地方政府應於108年前調整房屋構造標準單價至合理造價之40%~50%。

三、現行之「新竹市房屋標準單價表」，係由新竹市政府於102年12月23日府授稅房字第1020397866號公告，自103年期房屋稅開始適用。

貳、修正新竹市房屋標準單價表

四、採用臺灣省建築師公會使用之「新竹縣市建築物總工程費單價參考表」為合理造價標準，本次調整方案建議以5,000元/m²為標準單價，平均調幅約為78.57%，且僅適用於105年7月1日起新、增、改建完成之房屋。

五、「房屋標準單價表」之適用，依房屋建造完成日認定；其完成日期之認定，應以使用執照所載核發日期為準，無使用執照者，以完工證明所載日期為準，無使用執照及完工證明者，則以申報日為準，無使用執照及完工證明亦未申報者，即以調查日為準。

各縣市調整情形

縣市	調整年度	調整房屋標準單價			
		參考適用標準	調整前單價	調整後單價	單價增加比率
臺北市	103	營造物價指數	2,450	9,500	288%
新北市	103	營造物價指數	2,800	5,040	80%
苗栗縣	103	建管機關「建築物工程造價表」	2,660	4,500	69%
高雄市	103	營造物價指數	3,300	5,970	81%
桃園市	104	營造物價指數	2,800	4,480	60%
宜蘭縣	104	建築師公會「建築物總工程費單價表」	2,800	7,400	164%
花蓮縣	104	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	5,000	79%
澎湖縣	104	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	5,000	79%
屏東縣	105	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	4,900	75%
臺南市	105	地政機關「建築改良物單價標準」	2,800	6,140(追溯至90年)	119%
嘉義市	105	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	5,200(分3年由80%逐年遞增)	86%
南投縣	105	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	5,000	79%
雲林縣	105	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	5,500	96%
嘉義縣	105	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	5,200	86%
台東縣	105	建管機關「建築物工程造價表」	2,800	5,000	79%
新竹縣	105	營造物價指數	2,800	7,000 (分3年調整)	150%

調整前房屋標準單價表

單位：元／平方公尺

構造	鋼 骨 造 鋼 骨 混 凝 土 造 鋼 骨 鋼 筋 混 凝 土 造				鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造				加強磚造				鋼鐵造		木、石、磚造	土、竹造
	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	200平方公尺以上	未達200平方公尺		
用途 單價													各種用途	各種用途	各種用途	各種用途
總層數																
30以上	9540	9240	8550	7890	8760	8460	8200	7640								
29	9340	9040	8350	7690	8560	8260	8000	7440								
28	9140	8840	8150	7490	8360	8060	7800	7240								
27	8940	8640	7950	7290	8160	7860	7600	7040								
26	8740	8440	7750	7090	7960	7660	7400	6840								
25	8540	8240	7550	6890	7760	7460	7200	6640								
24	8340	8040	7350	6690	7560	7260	7000	6440								
23	8140	7840	7150	6490	7360	7060	6800	6240								
22	7940	7640	6950	6290	7160	6860	6600	6040								
21	7740	7440	6750	6090	6960	6660	6400	5840								
20	7540	7240	6550	5890	6760	6460	6200	5640								
19	7340	7040	6350	5690	6560	6260	6000	5440								
18	7140	6840	6150	5490	6360	6060	5800	5240								
17	6940	6640	5950	5290	6160	5860	5600	5040								
16	6740	6440	5750	5090	5960	5660	5400	4840								
15	6540	6240	5550	4890	5760	5460	5200	4640								
14	6290	5990	5300	4640	5510	5210	4950	4390								
13	6040	5740	5050	4390	5260	4960	4700	4140								
12	5790	5490	4800	4140	5010	4710	4450	3890								
11	5540	5240	4550	3890	4760	4460	4200	3640								
10	5290	4990	4300	3640	4510	4210	3950	3390								
9	5040	4740	4050	3390	4260	3960	3700	3140								
8	4790	4490	3800	3140	4010	3710	3450	2890								
7	4540	4240	3550	2890	3760	3460	3200	2640								
6	4290	3990	3300	2640	3510	3210	2950	2390								
5	4140	3840	3150	2490	3360	3060	2800	2240	2840	2540	2400	1960				
4	4040	3740	3050	2390	3260	2960	2700	2140	2740	2440	2300	1860				
3	3940	3640	2950	2290	3160	2860	2600	2040	2640	2340	2200	1760	2300	900	1200	
2	3840	3540	2850	2190	3060	2760	2500	1940	2540	2240	2100	1660	2200	800	1100	600
1	3740	3440	2750	2090	2960	2660	2400	1840	2440	2140	2000	1560	2100	700	1000	500

充氣膜造房屋標準單價每平方公尺為2千270元。

地下油槽價格之計算方式為以30公秉油槽價格14萬元為基準，油槽容量每增減1公秉，另加減4千8百元。

備註：新竹市各類房屋壁附屬設備之評價，依本表計算之。

調整前房屋標準單價表

單位：元／平方公尺

構造	鋼 骨 造 鋼 骨 混 凝 土 造 鋼 骨 鋼 筋 混 凝 土 造				鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造				加強磚造				鋼鐵造		木、石、磚造	土、竹造
													200平方公尺以上	未達200平方公尺		
	用途 單價 總層數	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	各種用途	各種用途	各種用途
30以上	17040	16500	15270	14090	15640	15110	14640	13640								
29	16680	16140	14910	13730	15290	14750	14290	13290								
28	16320	15790	14550	13370	14930	14390	13930	12930								
27	15960	15430	14200	13020	14570	14040	13570	12570								
26	15610	15070	13840	12660	14210	13680	13210	12210								
25	15250	14710	13480	12300	13860	13320	12860	11860								
24	14890	14360	13120	11950	13500	12960	12500	11500								
23	14540	14000	12770	11590	13140	12610	12140	11140								
22	14180	13640	12410	11230	12790	12250	11790	10790								
21	13820	13290	12050	10870	12430	11890	11430	10430								
20	13460	12930	11700	10520	12070	11540	11070	10070								
19	13110	12570	11340	10160	11710	11180	10710	9710								
18	12750	12210	10980	9800	11360	10820	10360	9360								
17	12390	11860	10620	9450	11000	10460	10000	9000								
16	12040	11500	10270	9090	10640	10110	9640	8640								
15	11680	11140	9910	8730	10290	9750	9290	8290								
14	11230	10700	9460	8290	9840	9300	8840	7840								
13	10790	10250	9020	7840	9390	8860	8390	7390								
12	10340	9800	8570	7390	8950	8410	7950	6950								
11	9890	9360	8120	6950	8500	7960	7500	6500								
10	9450	8910	7680	6500	8050	7520	7050	6050								
9	9000	8460	7230	6050	7610	7070	6610	5610								
8	8550	8020	6790	5610	7160	6620	6160	5160								
7	8110	7570	6340	5160	6710	6180	5710	4710								
6	7660	7120	5890	4710	6270	5730	5270	4270								
5	7390	6860	5620	4450	6000	5460	5000	4000	5070	4540	4290	3500				
4	7210	6680	5450	4270	5820	5290	4820	3820	4890	4360	4110	3320				
3	7040	6500	5270	4090	5640	5110	4640	3640	4710	4180	3930	3140	4110	1610	2140	
2	6860	6320	5090	3910	5460	4930	4460	3460	4540	4000	3750	2960	3930	1430	1960	1070
1	6680	6140	4910	3730	5290	4750	4290	3290	4360	3820	3570	2790	3750	1250	1790	890

充氣膜造房屋標準單價每平方公尺為2千270元。

地下油槽價格之計算方式為以30公秉油槽價格14萬元為基準，油槽容量每增減1公秉，另加減4千8百元。

備註：新竹市各類房屋暨附屬設備之評價，依本表計算之。

參、持分共有房屋個別發單繳納

財政部102年11月7日台財稅字第10200178020號
函

依稅捐稽徵法第12條規定，共有財產由管理人負繳納義務。

未設管理人的持分共有房屋，自104年起依法對各持分共有人逐一填發房屋稅繳款書。不欲分單者，須經全體共有人向房屋所在地稅捐機關提出由管理人繳納的申請。

肆、提醒事項

房屋稅條例第7條

納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。

新竹市房屋稅徵收細則第11條

房屋變更使用，其變更日期在當月十六日以後者，當月份適用原稅率，在當月十五日以前者，當月份適用變更後稅率。

肆、提醒事項

違章房屋亦應課徵房屋稅

房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋，自不例外。至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。（財政部67/03/04台財稅第31475號函）

公視
19:37:34



PTS EVENING NEWS

晚間新聞

新竹

屋主稱



三立新聞

三姊妹缺錢

新竹

5樓"長"成11樓 新竹市最誇張違建

12:29 擇偶條件 月薪多少才願嫁 婚友社:至少5-7萬元

TAX
HSIN CHU

新竹市稅務局

敬請指教
消費發票存雲端百萬獎金等您拿

