

房屋稅差別稅率2.0講習

房屋稅科：廖菊芳

114年8月19日



房屋稅條例修正重點

簡化作業

- 房屋稅由按月計徵改按年計徵，以**每年2月末日**為納稅義務基準日，房屋使用情形**每年3月22日**以前申報；稅額減少當期開始適用，逾期申報，次期開始適用；稅額增加，次期開始適用。

自住房屋

- 增訂自住房屋設「戶籍」要件；全國單一自住稅率從1.2%降為1%。

差別稅率

- 非自住住家用房屋由「縣市歸戶」改為「**全國應稅房屋歸戶**」，採「全數累進」課徵。
- 未作有效利用非自住住家用房屋全國歸戶差別稅率2%-4.8%。

免稅限制

- 住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下免稅，不限對象及戶數，改為限**自然人全國合計3戶**為限。

稽徵實務作業 改按年計徵

簡化稽徵實務作業 改按年計徵

課稅期間

上一年7/1-當年6/30

繳納期間

每年5/1-5/31

繳納義務
基準日

每年2月末日

如有變更房屋使用情形，請於**開徵40日以前(即3/22)**
向當地主管稽徵機關申報

- 稅額減少：當期適用(逾期申報自次期適用)
- 稅額增加：次期適用

全國單一自住稅率降為1%

需符合以下4個要件

- ✓ 本人、配偶及未成年子女**全國僅持有1戶**房屋且供自住
- ✓ 沒有出租或營業的情形
- ✓ 本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且於該房屋辦竣戶籍登記
- ✓ 房屋現值在一定金額以下

單一自住優惠稅率 適用條件一次看

本人、配偶及未成年子女 **全國僅持有一戶房屋**並供自住使用
且房屋現值在公告金額以下(竹市115年期為185萬6,600元)

全國僅持有一戶房屋



自住稅率1%

全國持有超過一戶房屋



自住稅率1.2%

房屋打通或合併使用之設立戶籍規定

- 本人、配偶及直系親屬有毗鄰房屋打通或合併使用情形，其本人、配偶或直系親屬僅於**其中一戶辦竣戶籍登記**，該等房屋倘**均符合其他自住要件**，仍得按自住住家用稅率課徵房屋稅。
- 前點毗鄰房屋仍應依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」（下稱戶數認定辦法）第2條規定認定房屋戶數。
- 舉例說明：本人、配偶個別所有毗鄰之2戶房屋（未成年子女名下無房屋），經**打通或合併使用**，倘本人、配偶或直系親屬僅於**其中1戶辦竣戶籍登記**，且該等房屋**均符合其他自住要件**，仍得適用自住住家用稅率課徵房屋稅；另毗鄰房屋如為已辦理所有權登記（領有權狀）之房屋，且**未辦理建物合併**，依戶數認定辦法規定，以2戶（本人、配偶各1戶）計算房屋戶數，故該家戶自住住家用房屋全國合計**2戶**。

毗鄰房屋打通或合併使用 一戶設戶籍就 OK



房屋所有人本人、配偶及直系親屬毗鄰房屋打通或合併使用，只要其中一戶辦竣戶籍登記，並符合其他自住要件，都可適用自住用房屋稅率。



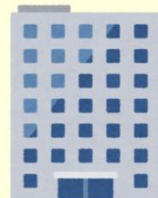
不只設籍！兩地為家也能省稅

居留證可「視同辦竣戶籍登記」

外國人、台灣地區無戶籍國民、大陸地區人民及香港或澳門居民取得中華民國居留證



台北市透天



新竹市公寓



中華民國居留證

居留地址

新竹市XXXXXX



居留地址之土地及房屋
為其本人、配偶或直系親屬所有
視同於該房地辦竣戶籍登記

財政部113年4月1日公告

「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」

項目	出租申報租賃所得達當地一般租金標準或繼承取得共有房屋 (1.5%-2.4%)	起造人待銷售房屋 (2%-3.6%、2%-4.8%)	其他住家用房屋 (2%-4.8%)
直轄市	<ul style="list-style-type: none">● 4戶以內1.5%● 5-6戶2.0%● 7戶以上2.4%	<ul style="list-style-type: none">● 1年以內2%● 超過1年，2年以內2.4%● 超過2年，4年以內3.6%● 超過4年，5年以內4.2%● 超過5年4.8%	<ul style="list-style-type: none">● 2戶以內3.2%● 3-4戶3.8%● 5-6戶4.2%● 7戶以上4.8%
非直轄市			<ul style="list-style-type: none">● 1戶以內2.6%● 2-4戶3.2%● 5-6戶3.8%● 7戶以上4.8%

- 出租/繼承取得共有房屋及建商待銷售房屋，全國各縣（市）標準一致。
- 其他未作有效利用房屋分直轄市組及非直轄市組。



財部公布租金標準 包含土地公告現值

- 適用**新**標準單價房屋：依房屋評定現值之**10%**及公告土地現值之**1.2%**之合計數計算。
- 適用**舊**標準單價房屋：依房屋評定現值之**21%**及公告土地現值之**1.2%**之合計數計算。

適用 新 標準單價					租金標準(年)	租金標準(月)
房屋評定現值之10%+公告土地現值之1.2%之合計數					263,877	\$21,989.7
房屋課稅現值				租金標準(年)	租金標準(月)	
2,408,800				240,880	\$20,073.3	
土地公告現值	面積	分子	分母	持分範圍	租金標準(年)	租金標準(月)
211,999	8,950.20	101	100,000	0.00101	22,997	\$1,916.4
適用 舊 標準單價					租金標準(年)	租金標準(月)
房屋評定現值之21%+公告土地現值之1.2%之合計數					258,960	\$21,580.0
房屋課稅現值				租金標準(年)	租金標準(月)	
1,084,500				227,745	\$18,978.8	
土地公告現值	面積	分子	分母	持分範圍	租金標準(年)	租金標準(月)
67,000	39.35	134	10,000	0.0134	31,215.3	\$2,601.3
112,000	1,709.72	134	10,000	0.0134		

113年7月17日新竹市議會三讀通過

「新竹市房屋稅徵收率自治條例」

新竹市住家用房屋稅徵收率

供自住、公益出租人出租使用	出租申報租賃所得達當地一般租金標準或繼承取得共有房屋	起造人待銷售房屋	其他住家用房屋
<ul style="list-style-type: none">● 1.2%● 全國單一自住1% (房屋現值再一定金額以下)	<ul style="list-style-type: none">● 4戶以內1.5%● 5-6戶2.0%● 7戶以上2.4%	<ul style="list-style-type: none">● 1年以內2%● 超過1年，2年以內2.4%● 超過2年，4年以內3.6%● 超過4年，5年以內4.2%● 超過5年4.8%	<ul style="list-style-type: none">● 1戶以內2.6%● 2-4戶3.2%● 5-6戶3.8%● 7戶以上4.8%

- 出租申報租賃所得達當地一般租金標準或繼承取得共有房屋、其他未作有效利用多屋族，按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數(全數累進)課徵。
- 起造人待銷售房屋，按起造人持有房屋年數期間課徵。

不納入納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數 及適用差別稅率之房屋類型 + 3項

1 公有房屋

2 社會住宅

3 包租代管之租賃住宅

4 勞工宿舍

5 有單獨權狀的建築物專
有部分以外之共有部分

6 專供停放車輛使
用之停車空間

7 共同共有房屋

8 長照服務機構及老人福
利機構提供住宿之房屋

9 住家用之聚落建築群
史蹟及文化景觀

10 BOT供住家使用房屋

11 二月末日以前焚燬、
坍塌、拆除之房屋









12 財政部核定

不納入納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率 之房屋類型+3項

- 所得稅法第11條第4項規定之機關團體所興建且無償供行政院公告之災區受災居民居住使用之房屋。。
- 符合產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法第46條規定之住宅，且依同辦法之主管機關所定方式供出租使用。
- 法人住宅所有權人委託租賃住宅市場發展及管理條例規定之租賃住宅代管業或出租予同條例規定之租賃住宅包租業轉租，且器樂約定供居住使用1年以上之住宅。

範例說明-多屋族案例

甲除了自住房屋3戶外，還有8戶非自住住家用房屋(A-H)如下表

項目	出租或繼承共有住家用房屋 (1.5%-2.4%)	其他住家用房屋 (2.6%-4.8%)
直轄市	 A 繼承取得共有 1.5%	 B 非自住 3.8%
新竹市	 E 繼承取得共有 1.5%	 C 非自住 3.8%
		 F 出租 1.5%
全國歸戶	3戶	 D 免稅 不計入
		 G 非自住 3.2%
		 H 空置 3.2%
		<ul style="list-style-type: none"> ● 2戶以內3.2% ● 3-4戶3.8% ● 5-6戶4.2% ● 7戶以上4.8%
		<ul style="list-style-type: none"> ● 1戶以內2.6% ● 2-4戶3.2% ● 5-6戶3.8% ● 7戶以上4.8%

財政部台財稅字第11404575420號函釋

- 單獨建物所有權狀之停車位或公共設施，納稅義務人於同建築執照或使用執照持有專有部分之主建物，且已按自住稅率核課房屋稅者，倘其共有部分領有單獨建物所有權狀之停車位或公共設施亦供納稅義務人自用，無出租或營業使用情形，依持有專有部分主建物之用途所適用之稅率分攤課徵(即主建物符合自住要件，則併同按自住稅率課徵)。
- 考量該等停車位或公共設施屬另登記於同建築執照或使用執照之其他主建物下之共有部分，係供區分所有權人共同使用且不具住宅性質，並非供納稅義務人實際居住，不納入納稅義務人全國持有房屋戶數之計算，以維護民眾權益。

住家用房屋 現值10萬元以下免稅限自然人全國3戶

住家用房屋 現值10萬元以下免稅

限制適用對象



自然人持有**限全國3戶**



非自然人(例：法人)**不適用**

防杜藉稅籍分割
小坪數避稅！

- 房屋稅條例第15條第9款修正前不限對象、戶數：住家房屋現值在10萬元以下者，免徵房屋稅。
- 但書規定：房屋標準價格如重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。**本市目前住家用免稅現值為10萬5千元。**



新竹市包租代管社會住宅及公益出租人

減免地價稅及房屋稅

- 房屋稅

公益出租人：1.2%

包租代管社會住宅：1.2%

自113年7月1日起，房屋稅改為**按年計徵**

- 地價稅

公益出租人：按自用住宅用地稅率課徵地價稅2%。

包租代管社會住宅：減徵80%



新竹市包租代管社會住宅及公益出租人

房屋稅改按年課徵

第 16 條第2款

修正後：符合本自治條例社會住宅減免房屋稅之房屋，**自適用原因發生之當期起**，減免房屋稅。

修正前：符合本自治條例減免房屋稅之房屋，**自適用原因或事實發生之當月份起**，減免房屋稅。

第17條第1項

修正後：符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，**其適用原因消滅時，地價稅、房屋稅自次年（期）恢復課徵或改按應適用稅率課徵**。

修正前：符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，其適用原因或事實消滅時，地價稅自次年（期）恢復課徵或改按應適用稅率課徵；**房屋稅自次月起恢復課徵或改按應適用稅率課徵**。






公益出租人提醒事項

公益出租人：指住宅**所有權人**或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅**納稅義務人**將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

◆ **請注意：契約簽約人一定要所有權人或納稅義務人。**

範例說明-免稅房屋案例

丙在新竹市有1棟30間套房的非自住住家用房屋，房屋現值均為10萬元，房屋稅1.0時均符合免稅規定，房屋稅2.0後只有3戶免稅，其餘27戶均要恢復課徵房屋稅。

房屋稅1.0 (113年6月30日前)	房屋稅2.0(113年7月1日起)	
	未作有效利用(7戶以上4.8%)	社會住宅或公益出租人(1.2%)
 免稅 0元 × 30戶	 免稅 0元 × 3戶  應稅 4,800元 × 27戶	 免稅 0元 × 3戶  應稅 1,200元 × 27戶
房屋稅0元	房屋稅129,600元	房屋稅32,400元

提醒事項

- 房屋稅改按年課徵，契稅移轉後，無即予開徵房屋稅(沒有隨課稅單)。
- 課稅明細表要核稅後，才可以申請。
- 契稅附聯申請自住用房屋，一定要請納稅人趕快設立戶籍，尤其在2月末日取得房屋後，要在3月22日前本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記。
- 多屋族設立戶籍記得也要考量地價稅自用宅用地稅率和其他補助。



結語

全國單一
自住減稅

出租申報所
得減稅

繼承非自
願共有減
稅

提高多屋
持有成本

鼓勵建商釋
出餘屋

Thank you

