

# 房屋稅2.0重點法令及案例研析

新竹市稅務局  
房屋稅科：林以杰

114年12月18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。

## 每年2月末日為納稅義務基準日

### 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

### 舉例說明

賣方甲與買方乙於114年2月1日訂立A屋買賣契約，同年3月1日完成建物移轉登記，因114年2月28日A屋仍登記在原所有人甲名下，114年期房屋稅應由甲繳納。

若在114年2月28日當天完成建物移轉登記，因114年2月28日A屋已登記在乙名下，114年期房屋稅則應由乙繳納。

## 超過一戶就不算「單一自住」

### 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%

張媽媽5月收到房屋稅繳款書時感到疑惑，她在新竹市持有**1戶自住房屋**，並以先生的名義在臺北市投資2戶透天厝，分別供出租及營業使用，明明自住房屋只有1戶，為何仍按1.2%稅率課徵，而不是按全國單一自住優惠稅率1%課徵？

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"> <li>● 4戶以內1.5%</li> <li>● 5-6戶2.0%</li> <li>● 7戶以上2.4%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1年以內2%</li> <li>● 超過1年，2年以內2.4%</li> <li>● 超過2年，4年以內3.6%</li> <li>● 超過4年，5年以內4.2%</li> <li>● 超過5年4.8%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2戶以內3.2%</li> <li>● 3-4戶3.8%</li> <li>● 5-6戶4.2%</li> <li>● 7戶以上4.8%</li> </ul>
非直轄市			<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1戶以內2.6%</li> <li>● 2-4戶3.2%</li> <li>● 5-6戶3.8%</li> <li>● 7戶以上4.8%</li> </ul>

- 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。

## 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%	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 4戶以內1.5%</li> <li>● 5-6戶2.0%</li> <li>● 7戶以上2.4%</li> </ul>	 B 非自住 3.8%	 C 非自住 3.8%
			 D 免稅 不計入	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2戶以內3.2%</li> <li>● 3-4戶3.8%</li> <li>● 5-6戶4.2%</li> <li>● 7戶以上4.8%</li> </ul>
新竹市	 E 繼承取得共有 1.5%		 F 出租 1.5%	
			 G 非自住 3.2%	 H 空置 3.2%
				<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1戶以內2.6%</li> <li>● 2-4戶3.2%</li> <li>● 5-6戶3.8%</li> <li>● 7戶以上4.8%</li> </ul>
全國歸戶	3戶		4戶	

## 繼承共有房屋聰明設籍

## 兄弟姊妹同享自住優惠

### 繼承共有房屋 聰明設籍享優惠

房屋稅自住優惠稅率條件

- ① 沒有出租或營業
- ② 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內
- ③ 本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且「辦竣戶籍登記」



案例說明：媽媽及2個女兒各繼承1/3 媽媽設戶籍 自住適用情形最佳



戶籍設立方式	自住適用情形
媽媽設戶籍	媽媽、大女兒及小女兒皆可適用
大女兒設戶籍	僅媽媽及大女兒適用
小女兒設戶籍	僅媽媽及小女兒適用

王媽媽與2位女兒今年共同繼承了王先生金山街房屋，3人各持分1/3，但王媽媽與大女兒已分別於光復路及關新路各自持有1間自住房屋，該如何規劃，才能讓3間房屋均能適用自住稅率。依規定，自住房屋須有本人、配偶或直系親屬「辦竣戶籍登記」，建議**王媽媽**，將自己的**戶籍遷入繼承的金山街房屋**，而小女兒的戶籍遷至其光復路房屋，如此一來，3戶房屋都可享有自住優惠稅率。

# 居留證可「視同辦竣戶籍登記」

## 兩地為家也能省稅 居留證可視同辦竣戶籍登記



中華民國居留證

居留地址  
新竹市XXXXXX



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，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**

### 房屋稅自住要件

- 無出租、無營業
- 本人、配偶及未成年子女全國3戶內
- 本人、配偶或直系親屬實際居住並**辦竣戶籍登記**
- 稅率1.2%
- 本人、配偶及未成年子女全國僅有1戶
- 房屋現值在一定金額以下  
(竹市115年期為185萬6,600元)
- 稅率1%

申請期限：115年3月23日

### 地價稅自住要件

- 土地所有權人或配偶、直系親屬於該地**辦竣戶籍登記**
- 地上房屋必須是土地所有權人或配偶、直系親屬所有且無出租、無營業用
- 適用面積都市土地 $\leq 3$ 公畝、非都市土地 $\leq 7$ 公畝
- 土地所有權人與配偶及未成年人之受撫養直系親屬以一處為限
- 稅率2‰

申請期限：114年9月22日



## 房屋打通或合併使用之設立戶籍規定

**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。

新竹市稅務局  
LOCAL TAX BUREAU, HSINCHU CITY

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。






- ✓ 打通後實際共同居住
- ✓ 其中一戶完成戶籍登記即可
- ✓ 沒出租或營業
- ✓ 本人、配偶及未成年子女名下的自住用房屋全國合計3戶以內

\*戶數計算方式：已辦理所有權登記，未辦建物合併，以2戶計算

# 查詢房屋稅稅籍編號-地稅小幫手





## 稅籍異動即時通

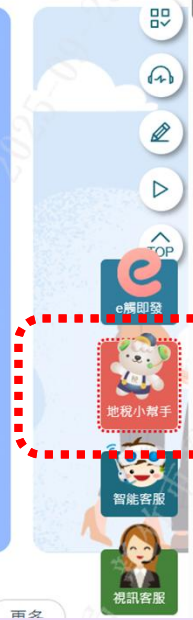
-  **土地增值稅/契稅申報案件**
- 
-  **本局受理申報案件**
- 
-  **寄發簡訊、電子郵件或LINE**

### 服務說明

可於本市一次申請全國縣市(連江縣除外)通知服務，在不動產過戶前，於所申請縣市申報土地增值稅及契稅收件時，將透過手機簡訊、電子郵件或地方稅網路申報LINE推播方式通知，即時掌握不動產申報移轉資訊。

### 申請方式

-  **臨櫃申請**  
持身分證至本局1樓15、16號櫃台填寫申請書
-  **網路申請**  
透過地方稅網路申報作業系統線上申辦



# 查詢房屋稅稅籍編號-地稅小幫手

地方稅智慧客服
滿意度 1 ×

民眾條款內容如下：點此收合

- 本智慧客服服務時間：365x24全年無休。真人文字客服及真人服務(市話撥打0800-000-321或於對話框輸入「真人文字客服」)僅於上班時間提供。
- 服務範圍：本系統提供地方稅稅務服務，系統如未請您提供個人機密資料(如：身分證字號、案件編號...等)，請勿自行輸入個人資料。
- 檢舉或申訴案件請至各地稅局官網意見信箱辦理，請勿傳遞與稅務無關或違法訊息。
- 為保障您的權益，請詳細閱讀「隱私權政策」，如您已充分了解並同意，請繼續進行對談服務。
- 地稅小幫手自111年10月起計已節省9萬4,223KG碳排放量。

 <b>地價稅</b> 請選擇您想要的主題	 <b>使用牌照稅</b> 請選擇您想要的主題	 <b>房屋稅</b> 請選擇您想要的主題	 <b>土地增值稅</b> 請選擇您想要的主題
地價稅如何計算	申請牌照稅歸戶	房屋稅2.0	土增稅稅率的規定
地價稅減免課徵規定	停駛車輛如何退稅	房屋稅自用房屋申請	土增稅申報文件
自用住宅用地申請	身心障礙者免稅申請	房屋稅稅率	按自用稅率課徵土增稅

快速查詢
相關連結

**熱門服務**

- 稅額試算
- 線上申辦
- 房屋稅籍編號查詢
- 查詢不動產移轉網路申報案件進度

**繳稅**

大
中
小

➤

# 查詢房屋稅稅籍編號-地稅小幫手

地方稅智慧客服

滿意度  ⓘ   ✕

點此收合

民眾條款內容如下：

- 本智慧客服服務時間：365x24全年無休。真人文字
- 服務範圍：本系統提供地方稅稅務服務，系統如未請
- 檢舉或申訴案件請至各地稅局官網意見信箱辦理，請
- 為保障您的權益，請詳細閱讀「隱私權政策」，如
- 地稅小幫手自111年10月起計已節省9萬4,223KG碳

10-01, 11:50:24  
請問有解決您的問題嗎？  😊 有幫助   😞 沒幫助

若要進行房屋稅稅籍編號查詢，請先填寫表單

10-01, 11:50:27

大 中 小

請輸入您的問題，建議以20個字內簡單扼要的描述(舉例:如何申請地價稅自用住宅用地優惠稅率)

**房屋稅籍編號查詢**  ✕

縣市別\*

行政區\*

里別

街路\*

段

巷

弄

號

號之

樓

樓之

驗證碼

填完送出

快速查詢 相關連結

熱門服務

- 稅額試算
- 線上申辦
- 房屋稅籍編號查詢
- 查詢不動產移轉網路申報案件進度

繳稅

# 查詢房屋稅稅籍編號-地方稅網路申報系統

**報稅代理人**  
憑證 / 健保卡  
登入

**不動產移轉**  
土地增值稅、契稅、印花稅

**地價稅申辦**  
減免用地申辦

**房屋稅申辦**  
稅籍相關證明申請、使用情形變更

**一般申報人 (法人、自然人)**  
憑證 / 健保卡  
登入

**印花稅彙總繳納**

**印花稅憑證繳納**

**娛樂稅自動報繳**

**娛樂稅臨時公演**

**娛樂印花申報業者**  
帳號 / 憑證 / 健保卡  
登入

公告 more

憑證專區 影音專區 more

相關連結

網路繳稅服務  
財政部  
財政部賦稅署  
財政部財政資訊中心全球資訊網

01-網路申報前置...  
網路申...及帳號申請

自然人憑證申請  
憑證資料檢測



# 查詢房屋稅稅籍編號-地方稅網路申報系統

## 地方稅網路申報作業

登入訊息

**功能選單**

- 房屋稅
  - 批次新設籍上傳作業
  - 申報設籍案件建檔維護
  - 使用情形變更申請作業
  - 稅籍相關證明書申請作業(課稅明細表、稅籍證明書、納稅證明書)
  - 房屋稅稅籍編號查詢作業
  - 申請案件進度查詢及檔案下載作業
  - 新設籍核對清冊
- 地價稅
- 不動產移轉申報
- 印花稅
- 個人資料管理

登入者：廖菊芳  
登入時間：114-09-23 14:02:47  
版次：3.0.0  
版次日期：113/11/01

登 出

登入日期	登入時間	狀態	登入IP
114-09-23	14:02:47	登入成功	61.220.247.211
113-12-11	09:33:14	登入成功	163.29.139.1
113-09-20	10:42:55	登入成功	163.29.139.1
113-04-22	09:14:20	登入成功	163.29.139.1
113-03-24	10:18:29	登入成功	163.29.139.1

# 查詢房屋稅稅籍編號-地方稅網路申報系統

地方稅網路申報作業

功能選單

- 房屋稅
  - 批次新設籍上傳作業
  - 申報設籍案件建檔維護
  - 使用情形變更申請作業
  - 稅籍相關證明書申請作業(稅明細表、稅籍證明書、納稅證明書)
  - 房屋稅籍編號查詢作業**
  - 申請案件進度查詢及檔案下載作業
  - 新設籍核對清冊
- 地價稅
- 不動產移轉申報
- 印花稅
- 個人資料管理

登入者：廖荷芳  
登入時間：114-09-23 14:02:47  
版本：3.0.0  
版本日期：113/11/01

登出

【查詢畫面】

坐落地址：新竹市 中央路 1 1 2 號

郵遞區號：300

縣市代碼：新竹市

村里代碼：

街路代碼：1190 中央路

巷代碼：

街代碼：

號之代碼：

之代碼：

樓之代碼：

鄉鎮市區代碼：01

鄰代碼：

段代碼：

弄代碼：

號代碼：0112 1 1 2 號

之代碼：

樓代碼：

室代碼：

\*說明：  
1.街路名稱可自行輸入或點選

複製稅籍編號 稅籍編號 房屋坐落

複製稅籍編號	01050294100	300新竹市東區中正里中央路 1 1 2 號
--------	-------------	------------------------

頁次 1 每頁顯示 15 筆 總筆數: 1

頁次 1 每頁顯示 15 筆 總筆數: 1



# 查詢房屋稅稅籍編號-地方稅網路申報系統

## 地方稅網路申報作業

### 功能選單

#### 房屋稅

- 批次新設籍上傳作業
- 申報稅籍案件建檔維護
- 使用情形變更申請作業
- 稅籍相關證明書申請作業(課稅明細表、稅籍證明書、納稅證明書)
- 房屋稅籍編號查詢作業
- 申請案件進度查詢及檔案下載作業
- 新設籍核對清冊

#### 地價稅

- 不動產移轉申報
- 印花稅
- 個人資料管理

登入者：廖荷芳  
登入時間：114-09-23 14:02:47  
版次：3.0.0  
版次日期：113/11/01

登出

街路代碼：1190 中央路

巷代碼：

弄代碼：

號之代碼：

之號代碼：

樓之代碼：

段代碼：

弄代碼：

號代碼：

之代碼：

樓代碼：

室代碼：

\*說明:

1.街路名稱可自行輸入或點選

頁次 1 每頁顯示 15 筆 總筆數:1801

複製稅籍編號	稅籍編號	房屋坐落
複製稅籍編號	01040738143	300新竹市東區親仁里中央路150號十三樓之1
複製稅籍編號	01040751151	300新竹市東區親仁里中央路128-1號
複製稅籍編號	01040756190	300新竹市東區親仁里中央路133號3樓
複製稅籍編號	01040756191	300新竹市東區親仁里中央路135號3樓
複製稅籍編號	01040756101	300新竹市東區親仁里中央路121號
複製稅籍編號	01040756100	300新竹市東區親仁里中央路123號
複製稅籍編號	01040756106	300新竹市東區親仁里中央路125號3樓
複製稅籍編號	01040756110	300新竹市東區親仁里中央路125號4樓
複製稅籍編號	01040756114	300新竹市東區親仁里中央路125號5樓

# 查詢房屋稅稅籍編號-地方稅網路申報系統

## 地方稅網路申報作業

**功能選單**

- 房屋稅
  - 批次新設籍上傳作業
  - 申報設籍案件建檔維護
  - 使用情形變更申請作業
  - 稅籍相關證明書申請作業(課稅明細表、稅籍證明書、納稅證明書)
  - 房屋稅籍編號查詢作業
  - 申請案件進度查詢及檔案下載作業
  - 新設籍核對清冊
- 地價稅
- 不動產移轉申報
- 印花稅
- 個人資料管理

登入者：廖荷芳  
登入時間：114-09-23 14:02:47  
版次：3.0.0  
版次日期：113/11/01

登出

街路代碼：1190 中央路

地代碼：

街代碼：

號之代碼：

之號代碼：

樓之代碼：

段代碼：

弄代碼：

號代碼：

之代碼：

樓代碼：

室代碼：

**\*說明：**  
1.街路名稱可自行輸入或點選

頁次 1 | 每頁顯示 15 | 總筆數:1801

複製稅籍編號	稅籍編號	房屋坐落
複製稅籍編號	01040738143	300新竹市東區隴仁里中央路150
複製稅籍編號	01040751151	300新竹市東區隴仁里中央路1
複製稅籍編號	01040756190	300新竹市東區隴仁里中央路1
複製稅籍編號	01040756191	300新竹市東區隴仁里中央路1
複製稅籍編號	01040756101	300新竹市東區隴仁里中央路
複製稅籍編號	01040756100	300新竹市東區隴仁里中央路
複製稅籍編號	01040756106	300新竹市東區隴仁里中央路1
複製稅籍編號	01040756110	300新竹市東區隴仁里中央路1
複製稅籍編號	01040756114	300新竹市東區隴仁里中央路1

