

相鄰房屋打通使用 戶籍只設一處也能適用自住稅率

林先生看著眼前的這面牆，露出了滿意的微笑。

幾年前，為了讓太太和孩子們有更寬敞的活動空間，他咬牙買下了隔壁的房子。裝潢時，他索性將兩棟房子的隔間牆打通，讓兩戶併成一戶。自此成為一家人共同生活的大空間，不僅生活動線更加便利，也增添了許多家庭歡笑聲。不過，當時為了省事，全家人的戶籍依然只設在原本的那一戶，隔壁那一戶的戶籍欄則一直空著。

近期，因人生規劃調整，林先生決定出售這兩筆土地與房屋。然而，在申報土地增值稅時，一個現實的問題讓他突然擔心起來。

「我們全家只有設籍在其中一戶，另一戶土地出售時，還能適用自用住宅用地優惠稅率嗎？」這個問題，讓林先生相當不安。

為了確認自身權益，他向稅務局尋求協助。



納保官瞭解情況後，仔細地向林先生說明，依《土地稅法》規定，自用住宅須由土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用情形。不過，財政部函釋也指出，如屬同一土地所有權人所有、相鄰且分編門牌的房屋，實際上已打通合併使用，且符合自住相關規定者，仍可按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

為審慎確認實際使用情形，納保官親自前往現場勘查。兩戶房屋確實已打通合併使用，屋內空間彼此相通，屬一家人共同居住使用，符合相關自住要件。

經審核後，林先生出售的兩筆土地，全部面積皆可按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅。

得知結果後，林先生終於放下心中的大石，頻頻向納保官道謝。他表示，原本擔心因戶籍只設於一處，權益會受到影響，沒想到稅務局不僅主動協助，還親自到現場瞭解實際居住情形，讓他感受到貼心又專業的服務。

稅務局也提醒民眾，若有相鄰房屋打通合併使用的情形，即使戶籍僅設於其中一處，出售時仍可主動提供房屋打通證明，或申請實地勘查，以利稅務機關審認，進而保障自身權益。