

105 年房屋標準單價及地段率調整問與答

Q/A	內容
Q1	房屋稅如何計算?如何從網路查詢房屋標準價格相關資訊?
A	<p>1. 房屋稅的計算方式為：房屋標準單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)×地段率×適用稅率。</p> <p>2. 房屋標準單價、地段率及折舊率等，可於本局網站 (http://www.hcct.gov.tw)房屋稅/不動產評價專區項下查得。</p>
Q2	為什麼要調整房屋標準單價?如何訂定?
A	<p>1. 房屋標準單價主要係反映房屋之建材與人工價格，調整前使用之房屋標準單價表是 73 年臺灣省政府委託建築師公會所訂定，由於建築材料與人工價格 30 年來已隨物價上漲而提高，不僅影響地方政府稅收，且影響納稅義務人權益。</p> <p>2. 為維護租稅正義與公平，蒐集新竹市地價調查用建築改良物標準單價表等資料，並參考其他縣市調整情形，研擬調整方案，送請不動產評價委員會審議(105 年 6 月 29 日)，並經新竹市政府 105 年 7 月 25 日府授稅房字第 1050115926 號公告自 105 年 7 月 1 日起實施。</p>
Q3	房屋標準單價及地段率調整依據?
A	<p>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，並由直轄市、縣（市）政府公告之：</p> <p>1. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。</p> <p>2. 各類房屋之耐用年數及折舊標準。</p> <p>3. 按房屋所處街道村里之<u>商業交通情形</u>及<u>房屋之供求概況</u>，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，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。」</p>

	<p>二、監察院 101 年度專案調查研究報告認為各地方政府大多未合理調整「房屋標準單價」部分，造成國家稅損外，亦助長炒房誘因。</p> <p>三、財政部財政健全方案要求各縣市政府至遲於 108 年前，須將房屋標準單價調整為房屋合理造價的 40%至 50%，同時將辦理成效納入地方補助款評比項目。</p>						
Q4	本次房屋標準單價調整範圍？						
A	以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，以新建鋼筋混凝土造，5 層樓房屋為例，由目前標準單價 2,800 元/m ² 調高至 5,000 元/m ² ，僅為合理造價的 28.73%，且僅適用於 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成的房屋。						
Q5	新房屋標準單價，對舊屋會有影響嗎？						
A	僅適用於 105 年 7 月 1 日起新、增、改建完成之房屋，並依房屋建造完成日認定，不會影響到舊屋的原有評價及房屋稅。						
Q6	房屋建造完成日如何認定？						
A	完成日期之認定，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。						
Q7	適用新舊標準單價的差異？						
A	<p>1. 本市以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」作為合理造價之基準，新房屋標準單價相較原來標準單價，約調升 78.57%，但僅為合理造價之 28.74%。</p> <p>2. 實際調整案例比較：增加 1,571 元。</p> <table border="1" data-bbox="316 1809 1398 1995"> <tr> <td colspan="2">新竹市光田里水田街 141 巷(5 樓建物)</td> </tr> <tr> <td>課稅面積：102.9 平方公尺</td> <td>地段率：102%</td> </tr> <tr> <td>總層數：5 層</td> <td>構造別：鋼筋混凝土造</td> </tr> </table>	新竹市光田里水田街 141 巷(5 樓建物)		課稅面積：102.9 平方公尺	地段率：102%	總層數：5 層	構造別：鋼筋混凝土造
新竹市光田里水田街 141 巷(5 樓建物)							
課稅面積：102.9 平方公尺	地段率：102%						
總層數：5 層	構造別：鋼筋混凝土造						

	建造時間	105 年 7 月 1 日前	105 年 7 月 1 日後
	房屋標準單價	2,800	5,000
	課稅面積	102.9m ²	
	地段率	102%	
	房屋現值	393,882	524,790
	稅率	自住用稅率 1.2%	
	應納稅額	4,726 元	6,297 元(+1,571 元)
Q8	房屋標準單價調整可以適用新竹市地方稅延期或分期繳納辦法嗎?		
A	本市房屋標準單價調整僅適用於 105 年 7 月 1 日起新、增、改建完成之房屋，因無前期應納稅額可供比較，故無新竹市地方稅延期或分期繳納辦法第 3 條規定：「本辦法所稱應納稅額增加，係指課稅標的不變，因政府措施之施行，造成納稅義務人之當年比施行前一年應納稅額增加。但課稅標的面積增加、使用情形變更或減免期限屆滿致稅額增加者不適用之。」之適用。		
Q9	地段率調整考量因素為何?如何調整?		
A	<p>地段率係依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定：「按房屋所處街道村里之<u>商業交通情形</u>及<u>房屋之供求概況</u>，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」由於政府的相關建設支出，帶動商業繁榮，交通便捷，因此，商業越繁榮、交通越便捷的地區，地段率應調高使房屋稅增加，以反映其繁榮程度及享有政府公共建設之利益，實務作業如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實地調查街路商業交通情形，並運用新竹市施政統計應用平台，成果結合中央及本市地理圖資，並提供多面向的圖層整合及多種統計資料，例如，時價登錄交易資料，判別<u>房屋之供求概況</u>；營業稅籍設立資料，辨識商業發展情形；人口成長數、人口密度、施政亮點、公共設施分布等資料，辨識公共設施商業發展及區域發展等特性。 2. 分析契稅交易件數、房屋分布密度等資料，判別房屋供求概況及區域 		

	<p>發展情形。</p> <p>3. 根據多項統計及圖層資料，勾稽調整前地段率，找出地段率偏低之街路，提不動產評價委員會審議通過後實施。</p>																											
Q10	<p>本次地段率主要調整區域為何僅有關埔重劃區及科學園區等周邊街路計 110 條路段？</p>																											
A	<p>1. 關埔重劃區自 96 年開始進行，是一個鄰近新都心計畫區、高鐵新竹車站特定區、新竹科學園區以及位於台鐵內灣線經區內的區域，現今該區生活機能、交通設施、教育資源、休閒資源、房屋供求等，成長速度均為全市之最，為本市近年來發展最迅速之新興繁榮地區，並與其鄰近之科學園區相輔相成。</p> <p>2. 經蒐集時價登錄交易資料營業稅籍設立資料人口成長數、人口密度、施政亮點、公共設施分布契稅交易件數、房屋分布密度、及實地調查街路商業交通情形等，並比較調整前地段率，新興繁榮地區(關埔重劃區)及科學園區等地段率屬偏低之地區，為減少民眾衝擊，地段率採逐步調整方式，本次不動產評價僅平均調整 1 級(約 5%~6%)。</p>																											
Q11	<p>地段率調整影響金額？</p>																											
A	<p>1. 以每戶 100 平方公尺，5 層樓自住住家用房屋(稅率 1.2%)，關埔重劃區地段率由 113%調升至 118%預估影響，每戶稅額較目前之標準(原地段率 113%稅額 3,797 元)約增加 168 元。</p> <p>2. 調整地區案例比較：增加 116 元。</p> <table border="1" data-bbox="331 1451 1417 2009"> <tr> <td colspan="3">新竹市新莊里新莊街(7 樓建物)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">建物面積：(含公設及車位)139.4 平方公尺</td> </tr> <tr> <td colspan="3">總層數：7 層</td> </tr> <tr> <td colspan="3">構造別：鋼筋混凝土造</td> </tr> <tr> <td>課稅年度</td> <td>105 年</td> <td>106 年</td> </tr> <tr> <td>地段率</td> <td>113%</td> <td>118%</td> </tr> <tr> <td>課稅現值(含電梯)</td> <td>382,300</td> <td>393,900</td> </tr> <tr> <td>稅率</td> <td>自住用稅率 1.2%</td> <td>自住用稅率 1.2%</td> </tr> <tr> <td>免徵稅額</td> <td>752 元</td> <td>775 元</td> </tr> </table>	新竹市新莊里新莊街(7 樓建物)			建物面積：(含公設及車位)139.4 平方公尺			總層數：7 層			構造別：鋼筋混凝土造			課稅年度	105 年	106 年	地段率	113%	118%	課稅現值(含電梯)	382,300	393,900	稅率	自住用稅率 1.2%	自住用稅率 1.2%	免徵稅額	752 元	775 元
新竹市新莊里新莊街(7 樓建物)																												
建物面積：(含公設及車位)139.4 平方公尺																												
總層數：7 層																												
構造別：鋼筋混凝土造																												
課稅年度	105 年	106 年																										
地段率	113%	118%																										
課稅現值(含電梯)	382,300	393,900																										
稅率	自住用稅率 1.2%	自住用稅率 1.2%																										
免徵稅額	752 元	775 元																										

	應納稅額	3,835 元	3,951 元(+116 元)
	備註： 1. 電梯現值不因地段率調整而變動。 2. 本案例頂層樓梯房、地下室停車位及防空避難室免徵房屋稅。		
Q12	因地段率調整，造成應納稅額增加，無法於規定期限內一次完納稅捐，有何辦法協助納稅人？		
A	依據新竹市地方稅延期或分期繳納辦法規定，因政府措施之施行，造成應納稅額增加，無法於規定期限內一次完納稅捐者，可向本局申請延期或分期繳納，依應納稅額增加數，核准延期繳納之期限或分期繳納之期數如下：		
	增加稅額	延期期限或分期期數	
	未達五萬元	得延期一個月或分二至三期	
	五萬元~十萬元	得延期一至二個月或分二至四期	
	十萬元~二十萬元	得延期一至三個月或分二至六期	
	二十萬元~五十萬元	得延期一至四個月或分二至九期	
	五十萬元以上	得延期一至六個月或分二至十二期	
Q13	本市房屋標準價格調整後，是否有依據房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定調整免徵房屋稅之住家房屋現值？		
A	本市房屋標準價格調整後，即依據簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第 16 點規定，以 106 年房屋稅為基礎，比較房屋標準價格調整前、後房屋現值之增加程度，計算出本市調整後之住家房屋免稅現值為新臺幣 10 萬 4,000 元，預估每年約有 1,100 戶屋主受惠，並於 106 年 3 月 15 日以府授稅房字第 1060046749 號公告，自 106 年期房屋稅開徵案件開始適用。		
Q14	房屋標準價格是否每年都會調整？		

A	按房屋稅條例第 11 條第 2 項規定：「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。」是以，房屋標準價格是每 3 年全面檢討 1 次，調整範圍會依當時的實際調查情形而定。
Q15	本市房屋標準單價與其他縣市比較為何?(以 5 層樓鋼筋混凝土造房屋為例)
A	本市調整後之標準單價為 5,000 元/m ² ，經查全國目前共有 19 個縣市調整房屋標準單價，最高為台北市 9,500 元/m ² ，最低為基隆市 4,200 元/m ² ，平均數為 5,500 元/m ² ，較本市高的達 9 縣市，與本市相同者計有南投縣等 5 縣市，本市調整後之標準單價屬平均值以下。