

## 108 年重行評定本市房屋標準價格問與答

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 (<a href="http://www.hcct.gov.tw">http://www.hcct.gov.tw</a>)房屋稅/不動產評價專區項下查得。</p>
Q2	108 年重行評定本市房屋標準價格作業有無調整房屋標準單價?
A	為減輕民眾稅賦，經參酌其他縣市調整情形及考量整體經濟數據不如預期的情況下，108 年不動產評價委員會會議決議房屋標準單價維持現行標準，不予調整，並經新竹市政府 108 年 8 月 8 日府授稅房字第 1080124639 號公告。
Q3	本次房屋標準價格沒有調整，未來是否均會維持現行標準?
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。
Q4	為何只有適用新標準單價的房屋折舊率有調高?
A	本市各類房屋折舊標準表係自 73 年沿用迄今，考量 105 年 7 月 1 日起建築完成房屋適用調高之新標準單價，為兼顧租稅合理性，爰參照財政部 106 年 3 月 3 日台財稅字第 10500698510 號函修正之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第 2 條「折舊率標準表」予以調整。
Q5	房屋折舊率調整幅度為何?
A	調整後各類房屋折舊標準表適用於 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之房屋，各種構造房屋調高折舊率幅度介於 0.17%~2.14%，例如鋼

	骨造、鋼筋混凝土造房屋，折舊率由原每年 1% 提高至 1.17%，殘值率由 40% 降至 29.80%，市民在房屋稅的負擔，將逐年減輕。預估 109 年約 7,700 餘戶受惠、稅額減少約 37 萬餘元。															
Q6	適用調整後的折舊率可節省多少稅額？															
A	茲以案例說明如下： <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>房屋標準單價：7,950 元</td> <td>課稅面積：200 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>適用稅率：1.2%</td> <td>地段率：118%</td> </tr> <tr> <td>總層數：12 層</td> <td>構造別：鋼筋混凝土造</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">調整前</td> <td style="text-align: center;">調整後</td> </tr> <tr> <td>折舊率</td> <td style="text-align: center;">1%</td> <td style="text-align: center;">1.17%</td> </tr> <tr> <td>應納稅額</td> <td style="text-align: center;">22,289 元</td> <td style="text-align: center;">22,250 元(節省 39 元)</td> </tr> </table>	房屋標準單價：7,950 元	課稅面積：200 平方公尺	適用稅率：1.2%	地段率：118%	總層數：12 層	構造別：鋼筋混凝土造		調整前	調整後	折舊率	1%	1.17%	應納稅額	22,289 元	22,250 元(節省 39 元)
房屋標準單價：7,950 元	課稅面積：200 平方公尺															
適用稅率：1.2%	地段率：118%															
總層數：12 層	構造別：鋼筋混凝土造															
	調整前	調整後														
折舊率	1%	1.17%														
應納稅額	22,289 元	22,250 元(節省 39 元)														
Q7	為何只有 105 年 7 月 1 日以後裝設完成之電梯稅額不需申請即可折減？															
A	因應 105 年標準單價調高，為減輕民眾租稅負擔，爰 105 年 7 月 1 日以後裝設完成之電梯設備稅額不需申請即可自 108 年 7 月 1 日起全數折減。															
Q8	105 年 6 月 30 日以前裝設完成之電梯設備欲申請稅額折減之適用條件？															
A	1. 105 年 6 月 30 日以前五層樓以下房屋裝設之電梯，年滿 70 歲以上或領有身心障礙證明之本人、配偶或直系親屬，實際居住且戶籍設於電梯所在之自住房屋內，由納稅義務人提出申請經核准後適用。 2. 即同時符合下列條件後，需提出申請審核後方可適用。 (1) 電梯設備裝設於五層樓以下房屋 (2) 需年滿 70 歲以上或領有身心障礙證明之本人、配偶或直系親屬 (3) 實際居住使用 (4) 戶籍設於電梯所在之自住房屋內															
Q9	申請電梯稅額折減後可節省多少稅額？															
A	以電梯規格 載客數 6 人/速度每分鐘 60 公尺/6 停的電梯，核定現值為 68 萬元為例															

	<p>如適用自住稅率為 1.2%，則每年可節省稅額 8,160 元</p> <p>如適用營業用稅率為 3%，則每年可節省稅額 20,400 元</p>
Q10	本次重行評定本市房屋標準價格作業有調整地段率嗎？
A	為減輕民眾稅賦及考量整體經濟數據不如預期的情況下，地段率仍維持現行標準，沒有調整。
Q11	有關取消國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、十層樓以上建築物之加價項目為何？
A	為因應本市於 105 年不動產評價會議中調高房屋標準單價，有關本市房屋標準單價中國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、十層樓以上之房屋加價項目：中央系統型冷氣機加價百分之五、電扶梯每部加價百分之二（以裝設之樓層為限）及室內游泳池或屋頂游泳池加價百分之五，予以取消，並僅適用於 105 年 7 月 1 日以後新建、增建、改建完成之建築物。
Q12	本次重行評定本市房屋標準價格作業調整項目可以適用新竹市地方稅延期或分期繳納辦法嗎？
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，因本次重行評定本市房屋標準價格作業調整項目為調降或凍漲，故尚無該規定之適用。