

2022

房屋稅法令暨案例分析與稅捐稽 徵法修正事項

報告人：房屋稅科廖菊芳



新竹市政府
Hsinchu City Government

簡報大綱

- 壹、房屋稅相關法令
- 貳、房屋稅重要變更事項
- 參、稅捐稽徵法修正事項
- 肆、房屋稅其他需注意事項
- 伍、有獎徵答

壹、房屋稅相關法令-1

- 一、房屋稅條例第3條規定：房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。
- 二、建築法第4條：本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。
- 三、違章房屋仍要課徵房屋稅，但房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。

壹、房屋稅相關法令-2

- 一、房屋稅條例第7條規定：納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。
- 二、房屋稅條例第15條第3項規定：依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及第二項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起三十日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。

*房屋稅係依實際使用情形核課，賦予納稅義務人申報義務。

壹、房屋稅相關法令-3

稅捐稽徵法第33條規定：稅捐稽徵人員對於納稅義務人之財產、所得、營業、納稅等資料，除對下列人員及機關外，應絕對保守秘密：

- 一、納稅義務人本人或其繼承人。
- 二、納稅義務人授權代理人或辯護人。
- 三、稅捐稽徵機關。
- 四、監察機關。
- 五、受理有關稅務訴願、訴訟機關。
- 六、依法從事調查稅務案件之機關。
- 七、經財政部核定之機關與人員。
- 八、債權人已取得民事確定判決或其他執行名義者。

稅捐稽徵機關對其他政府機關、學校與教研人員、學術研究機構與研究人員、民意機關與民意代表等為統計、教學、研究與監督目的而供應資料，並不洩漏納稅義務人之姓名或名稱，且符合政府資訊公開法規定者，不受前項之限制。

第一項第四款至第八款之人員及機關，對稅捐稽徵機關所提供第一項之資料，不得另作其他目的使用；第一項第四款至第七款之機關人員或第八款之人員，如有洩漏情事，準用第四十三條第三項洩漏秘密之規定。

***房屋現值或其他持分人資料非上揭人員或機關無法查調。**

壹、房屋稅相關法令-4

財政部103/12/01台財稅字第10304036910號函：稅捐稽徵法第33條第1項第8款規定旨在協助債權人之私法債權儘速獲得清償，故債權人得查調債務人之財稅資料範圍應以對強制執行有實質助益者為限。是以，「受理債權人申請查調債務人財產及所得資料收取服務費標準」第2條規定，債權人得申請查調之資料為債務人之財產或所得資料，尚不包括房屋稅籍證明。

貳、房屋稅重要變更事項-1

一、囤房稅實施(非自住住家用稅率
按持有戶數採差別稅率)

二、重行評定房屋標準價格

自111年7月1日起適用

囤房稅實施說明-1



新竹市 111年3月29日修正公布 非自住房屋稅率修正



囤房稅實施說明-2

修法理由

提高持有成本

抑制囤房炒作

落實居住正義

維護租稅公平



囤房稅實施說明-3

囤房稅 非自住住家用房屋稅率對照表

項目		現行本市徵收率 (%)	調整後本市徵收率 (%) 111.7.1起適用	
住家用	自住或公益出租使用	1.2%	維持不變、不受影響	
	其他供住家用 (非自住)	1.5%	5戶以下(每戶)	2.4%
			6戶以上(每戶)	3.6%
			共同共有、租賃住宅 等7類不具囤房性質房屋	1.5%
非住家用	營業用	3%	維持不變、不受影響	
	人民團體等非營業使用	2%		
	私人醫院、診所或 自由職業事務所使用	3%		

囤房稅實施說明-4

自住及公益出租房屋 不受影響

個人自住住家用房屋 3 要件

- 1 房屋無出租使用
- 2 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用
- 3 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內

公益出租人出租使用房屋













經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。

維持 1.2%



囤房稅實施說明-5

舉例說明

 持有住家用房屋戶數	全國自住情形(每戶按1.2%)	新竹市非自住戶數及徵收率(每戶)	
 共4戶			2.4%
 共7戶			2.4%
 共9戶			3.6%
			3.6%



囤房稅實施說明-6

下列不具囤房性質房屋，仍採單一稅率**1.5%**
不納入囤房稅戶數計算

- 1 公有房屋供住家使用
- 2 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍
- 3 BOT學生宿舍
- 4 共同共有房屋
- 5 起造人持有空置待銷售住家用房屋，於起課3年內未出售者
- 6 專供停放車輛使用之未收費停車場房屋
- 7 租賃住宅及社會住宅



囤房稅實施說明-7

節稅小撇步 掌握房屋稅稅率

公益出租人

稅率1.2%

經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。

社會住宅

稅率1.5%，再減2成＝稅率1.2%

符合住宅法第19條規定及依新竹市社會住宅興辦與公益出租人減免地價稅及房屋稅自治條例。

不計入囤房稅持有戶數喔！

租賃住宅

稅率1.5%

符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項規定。
請主動檢附租賃相關證明文件向新竹市稅務局提出申請哦！



囤房稅實施說明-8

貼心提醒

請記得主動向本局提出申請

- 符合自住3要件者
- 下列不具囤房性質房屋 (請檢附相關證明文件)

- 1 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍
- 2 BOT學生宿舍
- 3 起造人持有空置待銷售住家用房屋，於起課3年內未出售者
- 4 專供停放車輛使用之未收費停車場房屋
- 5 出租符合租賃住宅市場發展及管理條例規定者(租賃住宅)



房屋稅係按月比例計課，變更使用請於當月15日前申請，即早申請即早適用



重行評定房屋標準價格-1

1.修正「新竹市房屋標準單價表」

2.修正「新竹市房屋位置所在段落等級表」

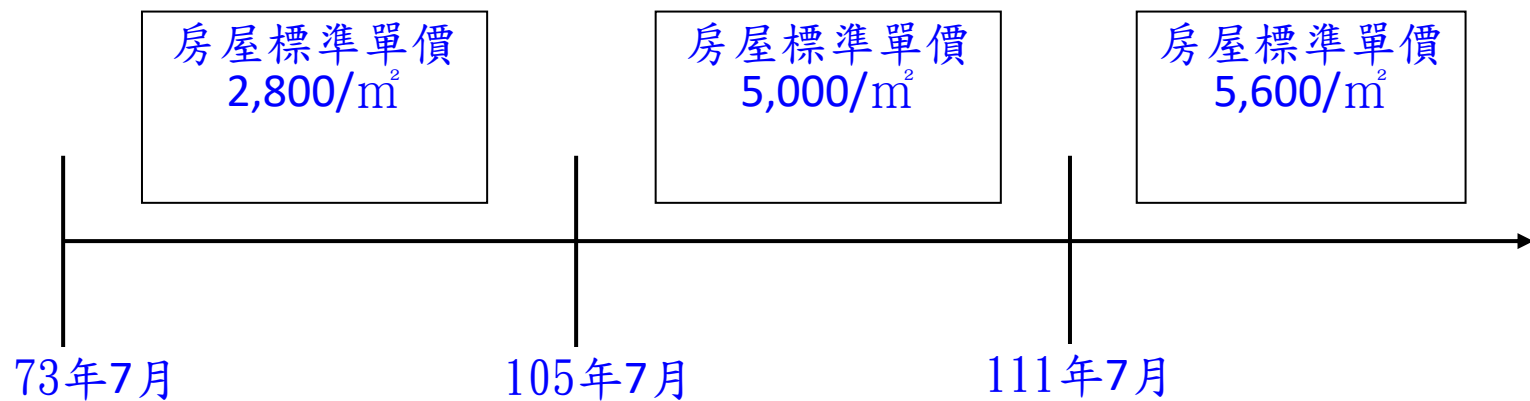
3.有關本市各類房屋暨附屬設備評價標準表，電梯稅額折減有適法性之虞，爰修正「新竹市各類房屋暨附屬設備評價標準表」

重行評定房屋標準價格-2

歷年房屋標準價格調整情形

本市房屋標準價格自73年7月起至105年6月止皆無調整，105年7月為第1次調整，本(111)年7月為第2次調整。

以鋼筋混凝土造，住家用5層樓房屋為例(元/m²)



重行評定房屋標準價格-3

111年房屋地段率調整對於本市重劃完成且房屋供求熱絡區域、重大公共工程建設周邊及路口地段率差3級以上街路，調整其房屋段落等級，主要調高區域為金雅、關埔、士林(福林)重劃區及重大公共工程建設-新竹公園、隆恩圳、公道三路開通等周邊及路口差3級以上街路計94條路段。

新竹市各類房屋暨附屬設備評價標準表修正前後對照表

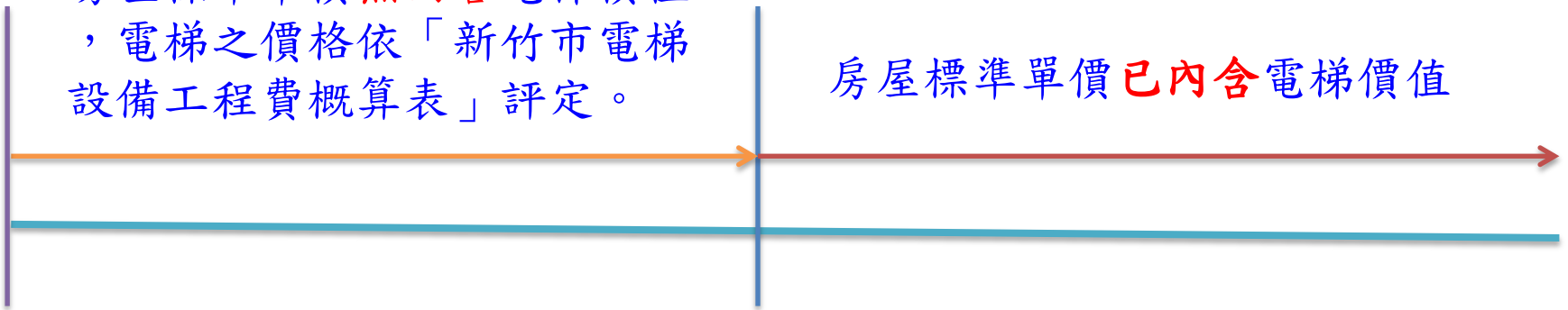
各類房屋暨附屬設備	修正後	修正前
	<p>2. <u>裝設於 105 年 7 月 1 日以後新建房屋之電梯，房屋現值自 111 年 7 月 1 日起不計入電梯現值。</u></p>	<p>2. <u>符合下列條件者，電梯設備稅額自 108 年 7 月 1 日起全數折減：</u></p> <p>(1) <u>105 年 7 月 1 日以後裝設完成之電梯。</u></p> <p>(2) <u>105 年 6 月 30 日以前五層樓以下建物裝設之電梯，年滿 70 歲以上或領有身心障礙證明之本人、配偶或直系親屬，實際居住且戶籍設於電梯所在之自住房屋內，由納稅義務人提出申請經核准者。</u></p>

房屋標準單價無內含電梯價值，
 電梯之價格依「新竹市電梯設備工程費概算表」評定。

房屋標準單價已內含電梯價值

73年7月

105年7月



參、稅捐稽徵法修正事項-1

新竹市稅務局

調降滯納金加徵率

滯納金加徵率由每逾2日修正為每逾3日
按滯納數額加徵1%總加徵率由15%降為10%



參、稅捐稽徵法修正事項-2

錯誤溢繳稅款申請退稅期間

修正前



納稅義務人錯誤
5年內

期限

修正後



10年內
修正施行時
未逾5年期間案件亦適用



政府機關錯誤
無期限

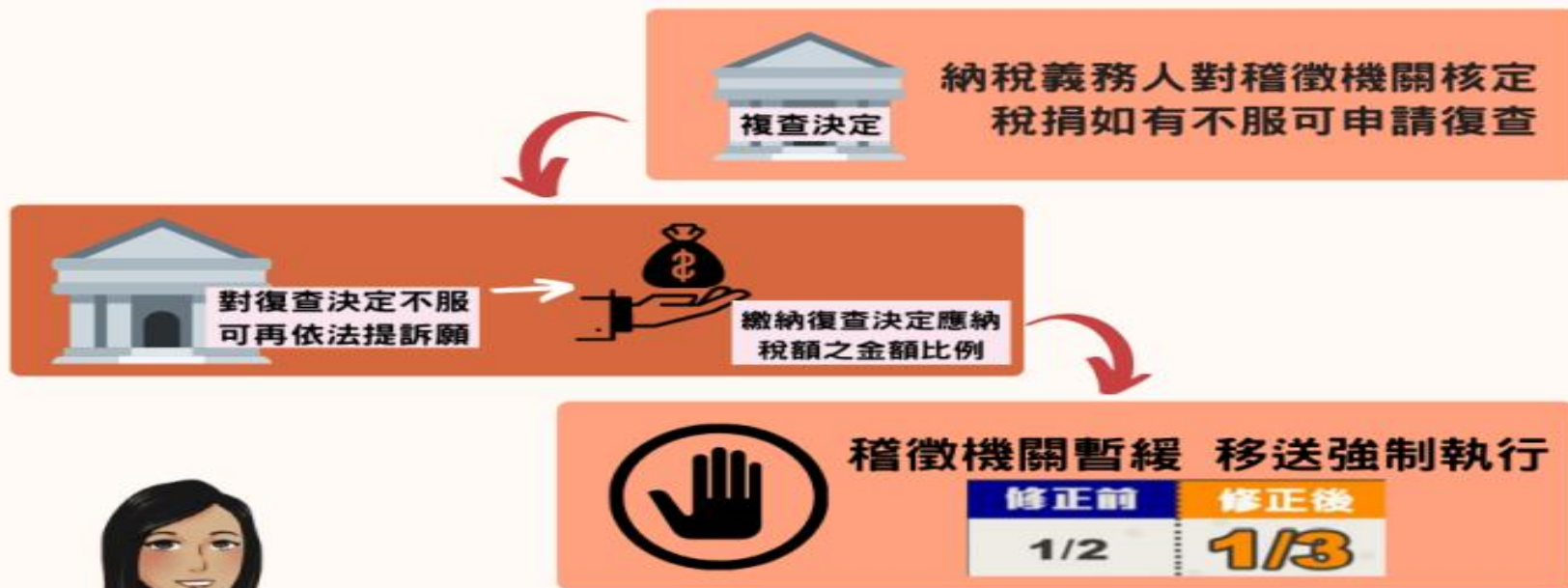


15年內
修正施行之日起算15年

參、稅捐稽徵法修正事項-3

調降暫緩執行繳稅比例

修正繳納復查決定應納稅額得暫緩移送執行之金額比例
由半數調降為 1/3



1. 兼顧納稅義務人權益
2. 避免納稅義務人因強制執行發生不能恢復損害

參、稅捐稽徵法修正事項-2

自112年起 民法成年年齡下修為18歲

房屋稅
自住用房屋
稅率1.2%

“ 本人、配偶及未成年子女
全國持有房屋合計3戶以內 ”

滿18歲成年後
個別計算自住用房屋戶數

18⁺



肆、房屋稅其他需注意事項-1

復依財政部訂頒「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，自住使用房屋係指**個人所有之住家用房屋**，須同時符合**房屋無出租**，並供本人、配偶或直系親屬**實際居住使用**，且本人、配偶及未成年子女全國合計**3戶**以內等要件，方屬供自住使用。

契稅附聯申請自住用稅率，請注意

1. 「**非個人**」請勿申請。
2. **商辦**或使用執造記載「**非住宅**」之房屋(尤其**1樓**)，請確認後再申請。

肆、房屋稅其他需注意事項-2

使用執照核發日與房屋稅起課月份對照一覽表

1月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
起課月	2月	2月	2月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月	3月
2月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28			
起課月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月	4月
3月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
起課月	4月	4月	4月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月	5月
4月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
起課月	5月	5月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月	6月
5月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
起課月	6月	6月	6月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月	7月
6月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
起課月	7月	7月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月	8月
7月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
起課月	8月	8月	8月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月	9月
8月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
起課月	9月	9月	9月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月	10月
9月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
起課月	10月	10月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月	11月
10月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
起課月	11月	11月	11月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月	12月
11月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
起課月	12月	12月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月	1月
12月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
起課月	1月	1月	1月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月	2月

相關法規：

1. 房屋稅條例第7條：納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。
2. 房屋稅條例第12條第2項：新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。

備註：

閏2月時，使用執照核發日2月1日，起課月份為3月；使用執照核發日2月29日，起課月份為4月。

伍、有獎徵答



簡報結束

THANKS

