

111 年重行評定本市房屋標準價格問與答

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：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。

房屋標準單價、地段率及折舊率等，可於本局網站(<https://www.hcct.gov.tw>)房屋稅/不動產評價專區項下查得。

Q2：房屋標準價格是什麼？

A：依房屋稅條例第 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：

1. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。(房屋標準單價)
2. 各類房屋之耐用年數及折舊標準。
3. 按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，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。(地段率)

Q3：111 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？

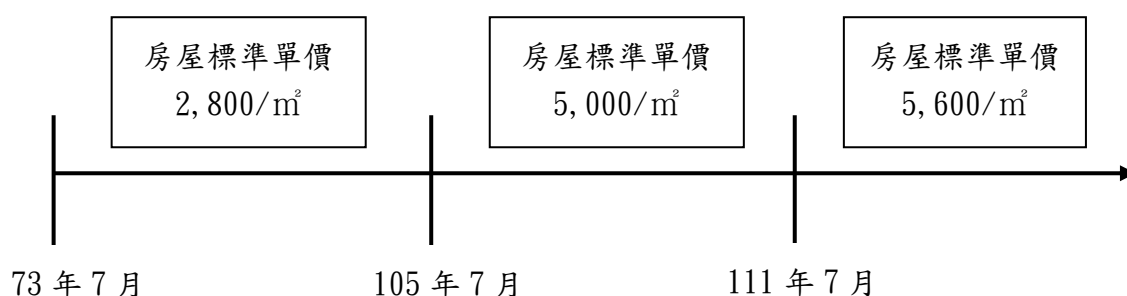
A：為落實居住正義，考量財政、稅收、公平性等因素，同時參酌其他縣市調整情形，採取對民眾衝擊最小的方案，以反映合理造價。

1. 本市 111 年不動產評價委員會審議通過微幅調整房屋標準單價，且僅適用於 111 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成的房屋，不溯及舊有已建造完成的房屋。
2. 本次調整係依行政院主計總處公布之「營造工程物價指數」為參據，較目前適用之標準單價調整 12%，並經新竹市政府 111 年 6 月 23 日府授稅房字第 1110097904 號公告。

Q4：歷年房屋標準價格調整情形？

A：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，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)



Q5：本次房屋標準價格調整，未來是否不再調整？

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。

Q6：本次房屋折舊率有無調整？

A：111 年不動產評價委員會審議通過沿用 108 年不動產評價委員會決議，前次決議已參照財政部 106 年 3 月 3 日發布修正之「簡化評定標準價格及房屋現值作業之參考原則」第 2 點附表 1 之 1「折舊率參考基準」，修正本市各類房屋折舊標準表，並適用於 105 年 7 月 1 日以後新建、增建、改建之房屋。



Q7：裝設於 105 年 6 月 30 日以前房屋的電梯，原規定總層數 5 樓以下，供年滿 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，可申請稅額折減規定，為何要取消？

A：房屋稅條例第 11 條並無稅額折減規定，依新竹市政府 111 年 6 月 23 日府授稅房字第 1110097904 號公告重行評定本市房屋標準價格有關事項，其中有關電梯設備裝設於 105 年 6 月 30 日以前新增改建完成之房屋，應依規定課徵房屋稅，所以自 111 年 7 月 1 日起取消電梯稅額折減規定。

Q8：如何查詢房屋所在地適用的地段率？

A：房屋位置所在段落等級查詢可於本局網站(<https://www.hcct.gov.tw>)房屋稅/不動產評價專區/新竹市地段等級表項下查得。

Q9：本次重行評定本市房屋標準價格作業有調整地段率嗎？

A：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。

Q10：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 111 年重行評定本市房屋標準價格作業調整房屋標準單價及部分地區地段率，是以，若民眾收到 112 年期房屋稅繳款書，無法於規定期間內一次完納稅捐者，請向本局申請延期或分期繳納。

Q11：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 112 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 5,000 元，預估每年約有 300 戶屋主受惠，並於 111 年 10 月 14 日以府授稅房字第 1110157959 號公告，自 112 年期房屋稅開徵案件開始適用。