

新竹市房屋稅差別稅率2.0

懶人包





房屋稅條例修法重點



房屋稅條例8大修法重點 ①

多屋重稅
自住減稅

非自住非出租非繼承取得共有住家用房屋

§5

	修正前	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5%-3.6%	除特定房屋外 2%-4.8%
地方政府 訂定差別稅率	可訂定	必須訂定

房屋稅條例8大修法重點 2

多屋重稅
自住減稅

“4類” 特定住家用房屋

§5

		修正前	修正後
自住	全國單一自住房屋 (排除房屋現值超過一定金額之房屋)	1.2%	1%
非自住	出租申報所得 達租金標準	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
	繼承取得共有房屋	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
	建商待銷售房屋 持有年限2年以內	1.5%-3.6%	2%-3.6%

房屋稅條例8大修法重點 3

多屋重稅
自住減稅

授權地方 因地制宜

§5

考量城鄉差距、居住習慣差異，授權地方政府各自訂定適用**全國單一自住稅率1%的房屋現值一定金額及差別稅率**。

給予地方 參考基準

地方政府可**參考財政部公告的基準**，訂定全國單一自住房屋現值一定金額及差別稅率。

房屋稅條例8大修法重點 4

多屋重稅
自住減稅

地方稅損 中央補足

§6

地方政府已訂定差別稅率及全國單一自住房屋現值一定金額，且均符合財政部公告基準，**如仍有稅收實質淨損失，由中央補足。**

因應未訂差別稅率

地方政府**如未訂定差別稅率**，113年7月1日起房屋稅必須**依財政部公告基準課徵。**

房屋稅條例8大修法重點 5

多屋重稅
自住減稅

簡化稽徵實務作業 改按年計徵

§6-1
§7

課稅期間

上一年7/1-當年6/30

繳納期間

每年5/1-5/31

繳納義務
基準日

每年2月末日

如有變更房屋使用情形，請於**開徵40日以前(即3/22)**
向當地主管稽徵機關申報

- 稅額減少：當期適用(逾期申報自次期適用)
- 稅額增加：次期適用

房屋稅條例8大修法重點 6

多屋重稅
自住減稅

住家用房屋 現值10萬元以下免稅

§15

限制適用對象



自然人持有**限全國3戶**



非自然人(例：法人)**不適用**

防杜藉稅籍分割
小坪數避稅！

- 房屋稅條例第15條第9款修正前不限對象、戶數：住家房屋現值在10萬元以下者，免徵房屋稅。
- 但書規定：房屋標準價格如重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。本市目前住家用免稅現值為10萬5千元。

房屋稅條例8大修法重點 7

多屋重稅
自住減稅

自住房屋1.2% 增訂戶籍要件

§5

修正前

- ✓ 無出租、無營業
- ✓ 本人、配偶或直系親屬實際居住
- ✓ 本人、配偶及未成年子女全國3戶以內

修正後

- ✓ 除上述要件以外
- ✓ 參據土地稅法第9條規定增訂
本人、配偶或直系親屬「辦竣戶籍登記」

房屋稅及地價稅自住要件相符
減少爭議，簡化稅政！



房屋稅條例8大修法重點 8

多屋重稅
自住減稅

配合房屋稅課稅所屬期間(上年7/1-當年6/30)

§25





財政部113年4月1日公告

「全國單一自住房屋現值一定金額基準」

以各縣市轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日，符合全國單一自住房屋，按自住應稅房屋現值由高至低排序，**直轄市、新竹縣(市)取第1%戶、其他縣市取第0.3%戶**房屋，低於該房屋現值之最大值為基準。

縣市	參考基準
直轄市及新竹縣(市)	按自住應稅房屋現值由高至低排序，取第 1% 戶
其他非直轄市	按自住應稅房屋現值由高至低排序，取第 0.3% 戶



財政部113年4月1日公告

「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」

項目	出租申報租賃所得達當地一般租金標準或繼承取得共有房屋 (1.5%-2.4%)	起造人待銷售房屋 (2%-3.6%、2%-4.8%)	其他未作有效利用多屋族 (2%-4.8%)
直轄市	● 4戶以內1.5% ● 5-6戶2.0% ● 7戶以上2.4%	● 1年以內2% ● 超過1年，2年以內2.4% ● 超過2年，4年以內3.6% ● 超過4年，5年以內4.2% ● 超過5年4.8%	● 2戶以內3.2% ● 3-4戶3.8% ● 5-6戶4.2% ● 7戶以上4.8%
非直轄市			● 1戶以內2.6% ● 2-4戶3.2% ● 5-6戶3.8% ● 7戶以上4.8%

- 出租申報租賃所得達當地一般租金標準或繼承取得共有房屋、其他未作有效利用多屋族，按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數課徵。
- 起造人待銷售房屋，按起造人持有房屋年數期間課徵。



新竹市住家用房屋稅徵收率

供自住、公益出租人出租使用	出租申報租賃所得達當地一般租金標準或繼承取得共有房屋	起造人待銷售房屋	其他未作有效利用多屋族
● 1.2% ● 全國單一自住1%	● 4戶以內1.5% ● 5-6戶2.0% ● 7戶以上2.4%	● 1年以內2% ● 超過1年，2年以內2.4% ● 超過2年，4年以內3.6% ● 超過4年，5年以內4.2% ● 超過5年4.8%	● 1戶以內2.6% ● 2-4戶3.2% ● 5-6戶3.8% ● 7戶以上4.8%

- 出租申報租賃所得達當地一般租金標準或繼承取得共有房屋、其他未作有效利用多屋族，按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數課徵。
- 起造人待銷售房屋，按起造人持有房屋年數期間課徵。



案例說明



未辦竣戶籍登記案例說明 1

單身甲在本市持有2戶自住房屋，甲於第1戶設立戶籍，續適用自住用稅率1.2%，第2戶房屋因無直系親屬可設戶籍，實施房屋稅差別稅率2.0後，將改按非自住住家用課徵房屋稅。

差別稅率1.0		差別稅率2.0	
 第1戶 稅率1.2%		辦竣戶籍登記  第1戶 稅率1.2%	未辦竣戶籍登記  第2戶 稅率2.6%

房屋稅差別稅率2.0新竹市稅率：其他未作有效利用多屋族1戶以內2.6%、2-4戶每戶3.2%、5-6戶每戶3.8%、7戶以上每戶4.8%



未辦竣戶籍登記案例說明 2

小林夫妻在本市持有3戶自住房屋，膝下無子女，夫妻於第1、2戶房屋分別設立戶籍，可續適用自住用稅率1.2%，第3戶房屋無直系親屬可設戶籍，實施房屋稅差別稅率2.0後，將改按非自住住家用課徵房屋稅。

差別稅率1.0



第1戶
稅率1.2%



第2戶
稅率1.2%



第3戶
稅率1.2%

差別稅率2.0

夫辦竣戶
籍登記



第1戶
稅率1.2%

妻辦竣戶
籍登記



第2戶
稅率1.2%

未辦竣戶
籍登記



第3戶
稅率2.6%



戶數計算案例說明

甲因繼承取得直轄市及新竹市各1戶房屋(A、B)，並於直轄市有2戶非自住(C、D)及1戶免稅(H)房屋，於新竹市有1戶出租(G，申報租賃所得達租金標準)房屋、1戶非自住(E)及1戶空置(F)房屋

項目	第5條第1項第1款第2目 出租或繼承共有住家用房屋 (1.5%-2.4%)		第5條第1項第1款第4目 其他住家用房屋 (2.0%-4.8%)	
直轄市	 A 繼承取得 1.5%	● 4戶以內1.5% ● 5-6戶2.0% ● 7戶以上2.4%	 C 非自住 3.8%	 D 非自住 3.8%
新竹市	 B 繼承取得 1.5%		 H 免稅 不計入	
	 G 出租 1.5%		 E 非自住 3.2%	 F 空置 3.2%
全國歸戶	3戶		4戶	