

房屋稅條例第 5 條修正問答集(Q&A)

序號	Q&A	內容
一	Q:	房屋稅條例第 5 條條文修正重點。
	A:	103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅條例第 5 條條文，主要修正重點如下： 一、增訂住家用房屋屬供公益出租人出租使用之稅率為 1.2%（同自住房屋）；非自住之住家用稅率由 1.2%~2%提高為 1.5%~3.6%，地方政府並得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。 二、供私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋，稅率由 1.5%~2.5%提高為 3%~5%，與營業用房屋之稅率相同。 三、增訂授權財政部訂定自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準。
二	Q:	住家用房屋認屬自住之條件。
	A:	依「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，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用： 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。
三	Q:	何謂公益出租人?法人是否也可作為公益出租人?
	A:	依「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 3 條規定，房屋屬公益出租人出租使用，指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。 公益出租人指經由租屋服務平臺於「輔導獎勵民間成立租屋服務平台辦法」規定之租賃資訊網站刊登出租資訊，將住宅出租予中低所得家庭供住家使用者。因此，不論自然人或法人符合規定者，均可為公益出租人。
四	Q:	修正後非自住之住家用房屋稅徵收率為何?
	A:	房屋稅條例第 5 條條文修正公布，依同條例第 6 條規定，

		各直轄市及縣(市)政府應於修正後房屋稅稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地議會通過實施。如果要瞭解各直轄市及縣(市)政府訂定之非自住住家用房屋稅徵收率，可逕向房屋所在地之地方稅稽徵機關洽詢。
五	Q:	本人、配偶及未成年子女所有房屋全國合計4戶以上者，如何申請按「自住房屋」稅率課徵房屋稅？有無申請期限？
	A:	地方稅稽徵機關於103年8月10日前，就本人、配偶及未成年子女所有房屋戶數在4戶以上者，寄發「自住房屋申請輔導通知」給房屋所有人，請房屋所有人於規定期限內(文到60日)就其符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定之自住房屋提出申請。未於規定期限內提出申請者，將按非自住之住家用稅率課徵。逾期提出申請者，將依各直轄市、縣(市)之房屋稅自治條例或徵收細則規定，核認適用自住房屋稅率時點。
六	Q:	自住房屋是否須每年重新申請適用自住房屋稅率？
	A:	經核准按自住房屋稅率課徵房屋稅，倘自住條件未變更，不需每年重新提出申請。倘自住條件有異動，則應依房屋稅條例第7條規定，於使用情形變更之日起30日內，重新申請擇定適用自住房屋稅率之自住房屋。
七	Q:	持分共有房屋，其自住房屋戶數如何認定？
	A:	個人所有持分共有房屋，於檢視是否符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條之戶數限制時，原則上該持分共有房屋以1戶計算。
八	Q:	使用執照所載房屋用途為住家用，如空置，應按何種稅率課徵房屋稅？
	A:	依「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，個人所有之住家用房屋需同時符合下列情形屬供自住使用： 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。 所以，使用執照所載房屋用途雖為住家用，但如空置，即不適用自住房屋稅率規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。

九	Q:	非自然人持有供住家使用之房屋，應按何種稅率課徵房屋稅？
	A:	<p>依「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，個人所有之住家用房屋需同時符合下列情形屬供自住使用：</p> <p>一、房屋無出租使用。</p> <p>二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。</p> <p>三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。</p> <p>非自然人持有供住家使用之房屋不符上開自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。</p>
十	Q:	領有建築管理機關核發之農業資材室、農舍等容許證明或使用執照，是否可按自住房屋稅率課徵房屋稅？
	A:	<p>依「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，個人所有之住家用房屋需同時符合下列情形屬供自住使用：</p> <p>一、房屋無出租使用。</p> <p>二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。</p> <p>三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。</p> <p>房屋是否可按自住房屋稅率課徵，需視其是否符合上開規定決定，與建管機關核發房屋相關證明或執照所載用途無直接相關。</p>
十一	Q:	依民宿管理辦法申請登記作民宿使用且免辦營業登記之房屋，是否可按自住房屋稅率課徵房屋稅？
	A:	<p>依「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，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：</p> <p>一、房屋無出租使用。</p> <p>二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。</p> <p>三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。</p> <p>因此，依民宿管理辦法申請登記作民宿使用且免辦營業登記之房屋，其屬供民宿使用部分，已不符合上開自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅；至屬供自住房屋使用部分，如符合上開自住認定標準之規定，則該部分可按自住房屋稅率課徵。</p>

十二	Q:	本人、配偶及未成年子女所有 4 戶以上住家用房屋，已核准 3 戶按自住房屋稅率課徵房屋稅，其中 1 戶為為未成年子女所有，於該子女成年後如何適用自住房屋規定？
	A:	<p>依「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，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：</p> <p>一、房屋無出租使用。</p> <p>二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。</p> <p>三、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。</p> <p>本人、配偶及未成年子女 3 人所有 4 戶 A.B.C.D 住家用房屋，已核准 3 戶 A.B.C 按自住房屋稅率課徵房屋稅，其中 C 戶為未成年子女所有，待該子女成年後，於依上開認定標準規定計算房屋戶數時，該 C 戶即不得計入。</p>