



新竹市稅務局
Local Tax Bureau, Hsinchu City

新竹市
高齡友善城市
HSINCHU AGE-FRIENDLY CITY



祝你老是幸福

願你老本
報乎你知

節稅包~稅省了

自用住宅9/22前申請

新爺爺、竹奶奶兒孫成群，原住台北，從媒體得知，新竹市是高齡友善的城市，在休閒活動及身體健康、環境便利、舒適性等面向，為幸福指數NO.1城市。新爺爺歡喜買房，並將戶籍遷入新竹市頤養天年，但竹奶奶戶籍仍在台北，如何節稅「顧老本」？

稅務局表示，自用住宅～地價稅的自用住宅用地稅率是2‰，一般用地基本稅率是10‰~55‰，稅額相差4倍以上！自用住宅稅率申請條件如下：



自用住宅用地稅率，必須符合3個要件，2個限制！

要件	限制
土地所有權人或配偶、直系親屬於該地設有戶籍	土地所有權人與配偶及未成年受扶養親屬以1處為限
地上房屋必須是土地所有權人或配偶、直系親屬所有	都市土地面積不超過300平方公尺(90.75坪)，非都市土地面積不超過700平方公尺(211.75坪)
沒有出租或營業使用	

節稅撇步

1.把握時間主動申請

新爺爺必須在9月22日前向本局申請，當年度才可以適用；逾期申請者，自申請之次年開始適用。已經核准而所有權及用途如果沒有改變，以後免再申請。

2.選擇最有利的1處適用優惠稅率

依限制條件第1項，新爺爺可以選擇台北或新竹市地價稅最高的那1處申請適用自用住宅用地稅率，節稅效果最大。

3.變1處為多處

新爺爺擁有2處以上的住宅，第2、3...處供成年直系親屬其中1人設籍，而2處以上合計的總面積符合限制條件第2項，新爺爺還是可以適用2處以上的自用住宅用地稅率。

貼心提醒

自用住宅優惠稅率是以辦妥戶籍登記而非居住為要件，若戶籍遷出，縱使房屋仍供自住，將改按一般用地稅率課徵。將戶籍遷出該自用住宅時，至少需保留土地所有權人本人或配偶、直系親屬任何1人在原戶籍內，才可繼續適用自用住宅用地稅率。

洽詢電話 5225161#425

身障免稅真溫馨

新爺爺有兩部車並領有身心障礙手冊，竹奶奶除有身心障礙手冊外，且沒有駕照，如何節稅「顧老本」？

稅務局表示，使用牌照稅減免規定及應準備文件如下：

- 1.身心障礙者本人為車主者，由稅捐稽徵機關主動審核免稅。另為維護身心障礙者權益，如擁有多輛符合免稅條件的車輛，可選擇欲免稅的車輛，向車籍向在地的稅捐稽徵機關提出申請免徵。(每人以1輛為限)
 - (1)身心障礙手冊或證明。
 - (2)身心障礙者行車執照、印章。
- 2.因身心障礙情況，致無駕駛執照者，車輛須為配偶或同一戶籍二親等以內親屬所有或法院選定與身心障礙者同一戶籍監護人或輔助人所有，依規定仍要自行申請免徵使用牌照稅。(每位身心障礙者以1輛為限)
 - (1)身心障礙手冊或證明。
 - (2)車主行車執照、印章。
 - (3)戶口名簿(車輛為本人或配偶所有時，得以身分證代替)。

貼心提醒

- 1.身心障礙後續鑑定日到期未辦理重新鑑定、車主與身心障礙者未設籍同一地址等，即喪失免稅條件，稅務局除通知車主、使用人外，依規定辦理恢復課稅並補徵稅額。
- 2.車輛逾期檢驗經監理機關註銷後，未重新領牌使用公共道路，經警方或稅捐處車輛檢查查獲，除補繳稅款外，尚須處以應納稅額2倍以下之罰鍰。

洽詢電話：5225161#316

節稅撇步

- 1.新爺爺因本人領有身心障礙手冊，本人所有一輛車，將由稅捐稽徵機關主動審核免稅與退稅。
- 2.新爺爺另一輛車，因竹奶奶領有身心障礙手冊且沒有駕照，所以須自行向稅務局申請使用牌照稅免稅與退稅。



善用一生一次

新爺爺欲出售新竹市不動產，但因長期持有不動產，聽說土地增值稅要繳很多，如何節稅「顧老本」？

稅務局表示，土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅，採累進稅率20%、30%、40%，如出售符合一生一次自用住宅要件(如下)，適用10%優惠稅率。



節稅撇步

善用一人一生只有一次的自用住宅用地稅率課徵土地增值稅

- 1.土地上有房子，房子是自己的、配偶的或是直系親屬(父母、祖父母、子女、孫子女)的。
- 2.自己、配偶或是直系親屬(父母、祖父母、子女、孫子女)其中一人的戶籍設在這個房子上。
- 3.簽約買賣之前一整年都沒有任何出租或供作營業的情形。
- 4.最大適用面積，都市、非都市土地分別是300、700平方公尺。
- 5.自用住宅建築完成未滿一年，房屋的評定現值必須是房屋基地公告現值的10%以上。

貼心提醒

善用配偶一生一次的特別稅率機會

- 1.因為夫妻各享有一生一次適用自用住宅優惠稅率的機會，新爺爺出售不動產享用過一次之後，再次買賣時可以利用配偶竹奶奶間贈與得申請不課徵土地增值稅、不計算贈與稅的規定，先把土地贈與配偶再以配偶的名義簽約買賣，適用自用住宅的優惠。
- 2.如贈與給兒女，因「贈與」移轉並非「出售」除不可以適用一生一次之自用住宅優惠稅率課徵土地增值稅外，且要向國稅局申報贈與稅。

洽詢電話：5225161#332

