

新竹市稅務局 房屋稅差別稅率 2.0 問與答

一、113 年 7 月 1 日起，新竹市房屋稅徵收率如何調整？

本市房屋稅 1.0(修正前)，與房屋稅 2.0 稅率之級距、級距數及各級距稅率基準，比較如下：

項目		修正前	修正後	
住家用	公益出租人	1.2%	1.2%	
	自住	自住(3戶內)	1.2%	1.2%
		全國單一自住 (排除高價房屋)		1.0%
	非自住	出租申報租賃所得 得達租金標準	5戶以下，每戶 2.4% 6戶以上，每戶 3.6%	4戶以內，每戶 1.5% 5-6戶，每戶 2%
		繼承取得共有		7戶以上，每戶 2.4%
		其他住家用		1戶以內，每戶 2.6% 2-4戶，每戶 3.2% 5-6戶，每戶 3.8% 7戶以上，每戶 4.8%
起造人持有空置 待銷售房屋				3年以內 1.5% 超過 3 年，戶數與上述 非自住住家用房屋一併計算： 5戶以下，每戶 2.4% 6戶以上，每戶 3.6%
非住家用	營業用 私人醫院、診所、自由職業 事務所用	3%	3%	
	人民團體等非營業用	2%	2%	

二、房屋稅差別稅率 2.0 新制修正重點為何？

(一) 自住房屋：

1. 增訂自住房屋本人、配偶或直系親屬應辦竣戶籍登記要件。
2. 為減輕單一自住房屋稅稅負，排除高價房屋，全國單一自住房屋稅率由 1.2% 降為 1%。

(二) 非自住房屋：

1. 歸戶方式由縣市歸戶改為全國歸戶。
2. 就持有之非自住、非出租、非繼承取得共有住家用房屋，即排除

特定房屋，稅率原為 1.5%至 3.6%，調高法定稅率範圍為 2%至 4.8%。

3. 為鼓勵屋主將房屋出租，出租申報租賃所得達租金標準或因繼承取得共有住家用的房屋，稅率範圍原為 1.5%至 3.6%，調降為 1.5%至 2.4%。

4. 起造人待銷售房屋則按持有年數區分，稅率調整為 2%至 4.8%。

(三)房屋稅改按年計徵，以每年 2 月末日為納稅義務基準日。

(四)房屋使用情形變更，應於每期開徵 40 日(3 月 22 日)以前向稅務局申請，稅額減少，自當期適用；稅額增加或逾期申請，自次期適用。

(五)防杜藉稅籍分割小坪數避稅，住家用房屋現值 10 萬 5 千元以下免稅，自然人持有限全國 3 戶，非自然人(例：法人)不適用。

自住房屋

一、自住住家用房屋要件為何？

(一)房屋無出租或供營業情形。

(二)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，並於該屋辦竣戶籍登記。

(三)本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。

二、自住房屋的要件與舊制相比，差異在哪？

增訂自住住家用房屋本人、配偶或直系親屬須辦竣戶籍登記要件。

三、原已核准自住稅率，辦竣戶籍登記後需再重新申請嗎？

於 113 年 7 月 1 日至 114 年 3 月 22 日(適逢假日，展延至同年月 24 日)期間辦竣戶籍登記者，無需再重新申請自住房稅率，本局將定期依戶政資料比對核定。

四、住家用房屋，如空置，但有本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記，是否可按自住稅率課徵房屋稅？

房屋如空置，即使本人、配偶或直系親屬已設戶籍，仍非符合自住房屋要件，應按非自住住家用稅率(2.6%-4.8%)課徵。

鼓勵民眾釋出閒置房屋作有效利用，成為公益出租人或投入社會住宅市場，也能享有同自住房屋的優惠稅率(1.2%)，或申報租賃所得達當地一般租金標準，可適用較優惠稅率(1.5%-2.4%)課徵房屋稅。

五、納稅義務人若無法辦竣戶籍登記，應如何節稅，適用較低稅率？

鼓勵民眾釋出房屋作有效利用，成為公益出租人或投入社會住宅市場，也能享有同自住房屋的優惠稅率(1.2%)，或申報租賃所得達當地一般租金標準，可適用較優惠稅率(1.5%-2.4%)課徵房屋稅。

六、全國單一自住適用要件及稅率為何？

符合本人、配偶及未成年子女全國僅持有 1 戶房屋且供自住使用(以 2 月末日納稅義務基準日持有戶數認定)，房屋評定現值一定金額以下(排除高價房屋，由地方政府訂定條件)者，稅率為 1%。

七、本人、配偶及未成年子女持分共有房屋，其自住房屋或全國單一自住房屋戶數如何認定？

依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第 3 條第 2 項規定，於計算自住房屋或全國單一自住房屋之全國總持有房屋戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋以 1 戶計算。

八、全國單一自住房屋現值一定金額認定方式？

各地方政府可參考財政部公告「全國單一自住房屋現值一定金額基準」訂定或自行訂定之。該基準係以各縣市政府轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日(上一年 7 月 1 日)，符合自住房屋要件且全國僅有 1 戶，將其自住應稅房屋現值由高至低排序，本市取第 1% 戶房屋，低於該房屋現值之最大值為基準。

非自住房屋

一、非自住房屋差別稅率，全國歸戶戶數是如何計算？

- (一)納稅義務人非自住房屋差別稅率之戶數計算，分為出租申報租賃所得達租金標準或繼承共有住家用房屋、其他住家用房屋等 2 類，分別就各該類全國總持有應稅房屋戶數計算，訂定差別稅率。
- (二)起造人持有待銷售住家用房屋則按持有年數區分，訂定差別稅率。

二、有哪些房屋可以不計入全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率？

依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第 4 條規定：

- (一)供住家使用之公有房屋。
- (二)經目的事業主管機關認定符合住宅法第 19 條規定興辦之社會住宅。
- (三)符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項規定之租賃住宅。
- (四)經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。
- (五)依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分，並領有單獨建物所有權狀。
- (六)專供停放車輛使用之停車空間。
- (七)公同共有房屋。
- (八)經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法規定許可之

- 長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。
- (九)經直轄市、縣(市)政府依文化資產保存法登錄公告供住家使用之聚落建築群、史蹟及文化景觀。
- (十)屬促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 1 款規定民間參與公共建設案之公共建設、附屬設施或附屬事業，其供住家使用之房屋。
- (十一)於課稅所屬期間之上一年 7 月 1 日至當年 2 月末日焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度之房屋。
- (十二)其他經財政部核定之房屋。

三、承上，該房屋是如何計算稅率？

不計入全國總持有應稅房屋戶數並採單一稅率課徵，屬出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之本市一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，稅率為 1.5%；屬起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋或其他住家用房屋，稅率為 2%。

四、納稅義務人持有供出租作住家使用之房屋，如何才能適用較低稅率？

可成為公益出租人或投入社會住宅市場，能享有同自住房屋的優惠稅率(1.2%)，或申報租賃所得達當地一般租金標準(新竹市 112 年標準為房屋評定現值的 21%)，可適用較優惠稅率(1.5%-2.4%)課徵房屋稅。

計徵方式

一、房屋稅的計徵方式及納稅義務基準日？

房屋稅舊制係依實際使用情形按月課徵，當月 15 日以前申請，當月開始適用，16 日以後申請，自次月開始適用。

新制改為按年計徵，以每年 2 月末日為納稅義務基準日，房屋使用情形變更，應於每期開徵 40 日(3 月 22 日)以前申請，稅額減少，自當期適用；稅額增加或逾期申請，自次期適用。

二、房屋使用情形變更應於何時申報？如何計算適用稅率？

房屋使用情形變更，應於每期開徵 40 日(3 月 22 日)以前申請，稅額減少，自當期適用；稅額增加或逾期申請，自次期適用。

三、年度中房屋買賣，該年度房屋稅誰要繳？

依房屋稅條例第 6 條之 1 規定，房屋稅以每年 2 月末日為納稅義務基準日，由房屋所在地稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止。

四、房屋移轉時，納稅義務人是否馬上要繳房屋稅？

不用。房屋稅新制規定改按年計徵，以每年 2 月末日為納稅義務基準日，由房屋所在地稽徵機關按房屋稅籍資料核定，課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止。所以，年度中房屋移轉，稽徵機關將不再即予開徵房屋稅。

五、年度中新建、增建或改建房屋，應如何課徵房屋稅？

依房屋稅條例第 6 條之 1 規定，新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿 1 個月者不計。每年 3 月 1 日起至 6 月 30 日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵。

六、年度中房屋拆除，是否還要繳納房屋稅？

依房屋稅條例第 6 條之 1 規定，房屋稅以每年 2 月之末日為納稅義務基準日，課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止；上一年 7 月 1 日起至當年 2 月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應按月比例計課，未滿 1 個月者不計；當期拆除者，亦同。

免稅房屋

一、納稅義務人持有房屋之使用情形如符合減免規定，申報期限為何？

依房屋稅條例第 15 條第 3 項規定，私有房屋符合減免房屋稅規定者，應由納稅義務人於每期房屋稅開徵 40 日(3 月 22 日)以前向房屋所在地稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。經核定後減免原因未變更者，以後免再申報。

二、住家用房屋適用免稅要件為何？

- (一) 自然人持有。
- (二) 住家用房屋現值 10 萬元(新竹市為 10 萬 5 千元)以下。
- (三) 全國 3 戶為限。

三、符合免稅房屋若超過 3 戶，要如何適用？

依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第 6 條規定，納稅義務人應於每期房屋稅開徵 40 日(3 月 22 日)以前，向當地主管稽徵機關申報擇定或變更擇定適用之免徵房屋。逾期申報或未申報者，稽徵機關將按當年 2 月末日之房屋稅額由高至低排序，以稅額最高 3 戶為限免徵房屋稅。