

# 房屋稅法令介紹

南投縣政府稅務局

106年8月31日

# 簡報大綱

- 房屋稅課徵與計算
- 房屋稅徵收率
- 房屋標準價格
- 自住房屋相關規定
- 房屋稅籍申報及減免
- 其他規定事項

# 房屋稅收歸屬及分配

- 為地方稅
- 依財政收支劃分法分配如下：

稅目	中央		地方			
	中央	統籌	直轄市	縣、鄉、鎮、市		
				縣	縣統籌	鄉鎮市
房屋稅			100	40	20	40

# 房屋稅課徵法律依據

- 房屋稅條例
- 各縣市房屋稅徵收細則
- 房屋稅徵收自治條例
- 財政部相關解釋函令

# 房屋稅課稅標的

## 房屋：

- 指固定於地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。

## 增加該房屋使用價值之建築物：

- 指附屬於房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。如電梯、太平梯、中央系統型冷氣機、車庫等。

## 建築物：

- 依建築法第4條規定，所稱建築物，指定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。

# 房屋稅課徵對象

- 固定於土地上，供營業、工作或住宅使用之建築物
  - 違章建築？貨櫃屋？地下室？夾層屋？
- 附屬於該房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值
  - 陽台？電梯？頂樓加蓋？屋頂棚架？騎樓？



# 房屋稅納稅義務人

1. 房屋所有權人
2. 設典權房屋之典權人
3. 共有房屋之共有人  
共有人推定1人，不為推定者，由現住人或使用人代繳。
4. 信託房屋之受託人
5. 所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

# 房屋稅課徵期間

## 開徵時間

- 每年5月1日至5月31日
- 逾期繳納每逾2日加徵本稅1%滯納金，最高以15%為限。

## 課稅所屬期間

- 前一年度7月1日至當年度6月30日。例如106年度課稅所屬期間為105年7月1日至106年6月30日。
- 新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。



# 課稅構成要素

## 房屋稅



### 稅率



提經議會通過

### 房屋現值



提經不動產評價  
委員會評定房屋  
標準價格

### 標準 單價



### 折舊率



### 地段率



- 自住用 1.2%
- 非自住 1.5% ~ 3.6 %
- 非住非營 1.5% ~ 2.5 %
- 營業用 3% ~ 5%
- 私人醫院診所等 3%~5%

- 構造別、用途別
- 總樓層、加項、減項

- 構造別、折舊率
- 耐用年數、殘值率

- 商業交通情形
- 房屋供求概況及買賣價格

# 房屋稅計算公式

## ◆房屋現值之計算公式：

### ➤房屋現值

$$= \text{房屋核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \\ \times \text{折舊經歷年數}) \times \text{地段率}$$

## ◆應納稅額之計算公式：

### ➤房屋課稅現值 = 房屋總現值 - 免稅現值

### ➤應納稅額 = 房屋課稅現值 × 適用稅率

# 房屋稅法定徵收率

## 房屋稅條例第5條(103年6月4日修訂)

- 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現行1.2%~2%修正提高為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。
- 私人醫院、診所或自由職業事務所房屋稅率，由現行1.5%~2.5%修正提高3%~5%，與營業用房屋之稅率相同。
- 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。

# 南投縣房屋稅徵收率自治條例修正

- 配合房屋稅條例第5條條文修正，本局依同條例第6條規定提案修正「南投縣房屋稅徵收率自治條例」，業經南投縣議會第17屆第10次定期會審議通過，並報經財政部同意備案。
- 考量本縣發展情形、縣民租稅負擔，並參考其他縣市擬訂情形，本縣非自住之住家用稅率按法定最低稅率(1.5%)課徵，不訂定差別稅率，私人醫院、診所、自由職業事務所房屋稅率亦按法定最低稅率(3%)課徵，並自103年7月1日起施行。

# 房屋稅法定徵收率對照表

項 目		修正前 法定稅率	修正後 法定稅率
住家用	自住用	1.2%	1.2%
	公益出租人出租使用	-	1.2%
	非自住用	1.2%~2%	1.5%~3.6%
非住家用	私人醫院診所自由職業事務所用	1.5%~2.5%	3%~5%
	非住家非營業用	1.5%~2.5%	1.5%~2.5%
	營業用	3%~5%	3%~5%



# 南投縣房屋稅徵收率

項 目		修正後 法定稅率	本縣訂定 徵收稅率
住家用	自住用	1.2%	1.2%
	公益出租人出租 使用	1.2%	1.2%
	非自住用	1.5%~3.6%	1.5%
非 家 住 用	私人醫院診所自 由職業事務所用	3%~5%	3%
	非住家非營業用	1.5%~2.5%	2%
	營業用	3%~5%	3%

\*自103年7月1日起施行



# 各縣市房屋稅徵收率比較

縣市別	徵收率	備註
台北市	差別 稅率	2戶以下均按 2.4 %，3戶以上均按 3.6 %
宜蘭縣		2戶以下均按 1.5 %，3-7戶均按 2 % 8戶以上均按 3.6 %
新竹縣		2戶以下均按 2 %，3戶以上均按 2.5 % 105.6.30以前 1.5 %
連江縣		2戶以下均按 1.6 %，3戶以上均按 2 %
桃園市	2.4 %	
新北市	2.4 %	106.7.1以前 1.5 %
台中市 等 16 縣市	1.5 %	基隆市、新竹市、台中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、嘉義市、台南市、高雄市、屏東縣、台東縣、花蓮縣、澎湖縣、金門縣

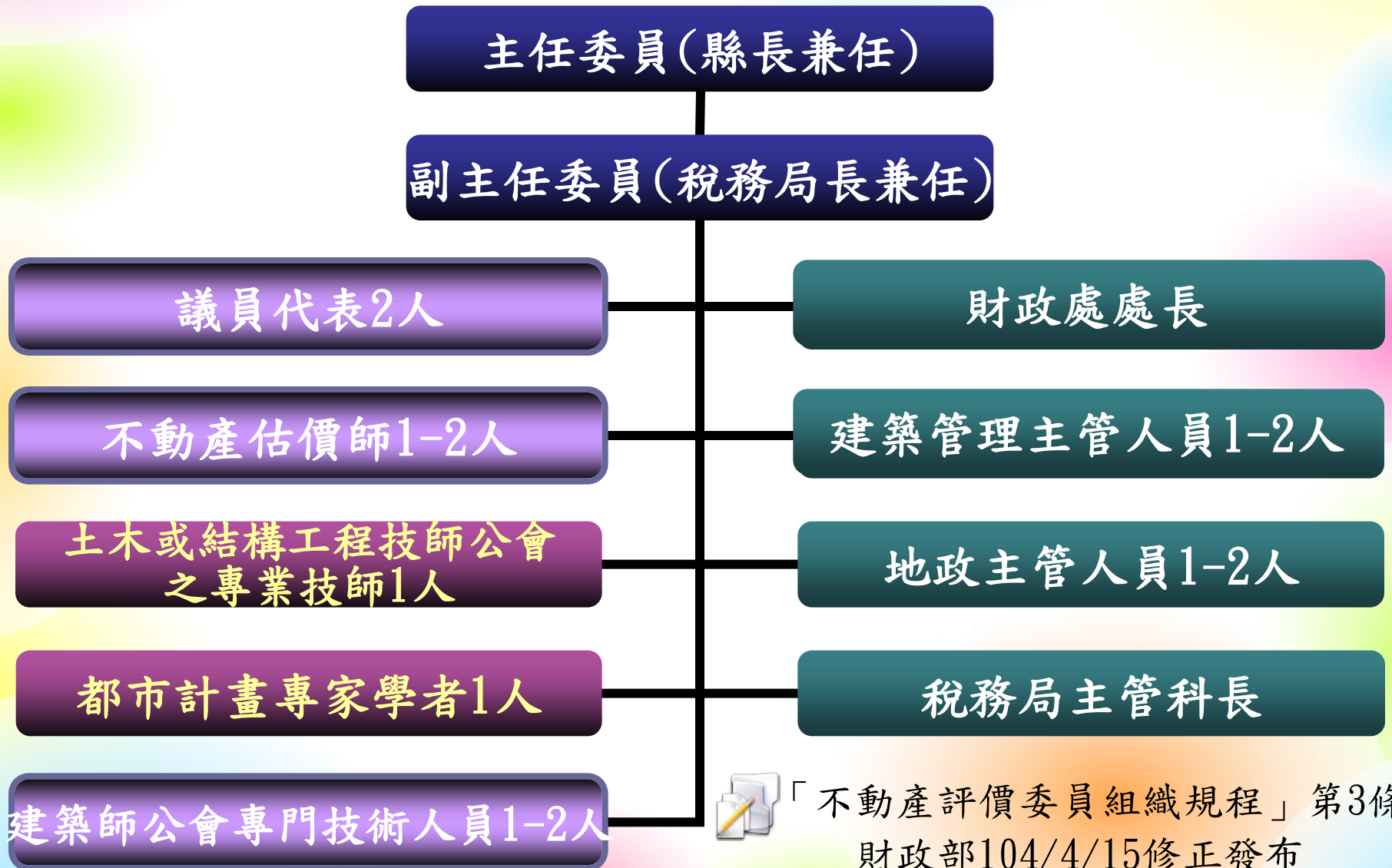
# 評定房屋標準價格

- 主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。
- 房屋標準價格，由不動產評價委員會評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之。
- 房屋標準價格每3年重行評定1次。

# 組織不動產評價委員會

- 各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。
- 不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二。其組織規程由財政部定之。

# 不動產評價委員會組織成員(13-16人)



「不動產評價委員組織規程」第3條  
財政部104/4/15修正發布

# 不動產評價委員會評定事項

- ✓ 房屋構造標準單價～按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- ✓ 年數及折舊率～各類房屋之耐用年數及折舊標準。
- ✓ 地段率～按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋供求概況，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。



# 房屋標準單價調整背景

- 房屋標準單價自73年訂定後，一直沿用30餘年未調整，致與房屋實際造價產生數倍落差，造成房屋稅負未盡合理現象。
- 監察及審計機關要求檢討改進，財政部亦促請各縣市政府應合理評定房屋標準價格，並作為中央對地方政府增減一般性補助款考核項目。



# 房屋稅額及現行房屋標準單價增加倍數比較表

項目	本縣房屋標準單價表	營造工程物價指數	建築執照工程造價基準表	建築改良物標準單價表	建築物總工程費單價表	營造或施工費標準表	住宅類建築造價參考表
使用單位	稅務局	行政院主計處 80~104	建設處	地政處	建築師公會	估價師公會	產物保險公會
標準單價	2,700	5,130	5,000	9,000	14,400	12,400	16,033
房屋稅額	8,424	16,005	15,600	28,080	44,928	38,688	50,023
增加倍數	—	0.90	0.85	2.33	4.33	3.59	4.94

註：依行政院主計處公布之資料，自民國80年至104年，營造工程物價指數從52.23，增加到99.44，成長90%。

# 房屋標準單價調整是否溯及適用舊屋

不動產評價委員會依房屋稅條例第11條第2項規定重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋。（財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函）



各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則，並廢止上開99年函。（財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號函）

# 105年南投縣重行評定房屋標準單價

- 實施日期

南投縣不動產評價委員會於105年6月21日召開會議審議通過，並經南投縣政府於105年6月30日公告，自106年1月1日起實施。

- 適用對象

自106年1月1日起核發使用執照及建築完成之新建、增建、改建房屋，不溯及舊屋。

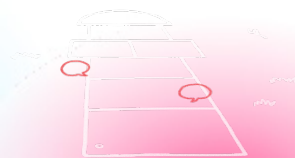
# 南投縣房屋標準單價

- 本縣105年重行評定之房屋標準價革相關事項，已建置於稅務局網站(網址：<http://www.nttb.gov.tw>)資訊公開/合議制機關之會議紀錄項下，可自行上網查詢。

# 自住房屋認定標準

依財政部103年6月29日訂頒「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- 房屋無出租使用。
- 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。



# 公益出租人定義

依內政部104年3月16日修正發布「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」第2條第2款規定：

- 經由**租屋服務平臺**於「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」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之自然人或法人。
- 經由直轄市、縣(市)主管機關或自行將住宅出租予中低所得家庭之自然人或私法人。



# 公益出租人出租使用房屋認定標準

- **公益出租人**：持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函。
- **承租人**：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。



# 自住房屋是否須每年重新申請適用 自住房屋稅率？

- 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。



# 共有房屋，其自住房屋戶數如何認定？

- 個人所有共有房屋，於檢視是否符合自住房屋之戶數限制時，原則上該共有房屋以1戶計算。其共有人有屬夫、妻或其未成年子女之關係者，該等共有人持有共有房屋部分，以1戶計算。



# 房屋打通合併使用戶數之認定

- 房屋稅籍之編配，係參據建築法第4條、土地登記規則第80條及財政部編印之房屋稅稽徵作業手冊等規定，以**建號**或**門牌號碼**為準，可獨立使用及移轉之個別房屋認定為1戶，並編配1個稅籍編號。
  - 個人將毗鄰房屋打通合併使用，如業依地籍測量實施規則第290條規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍，並以此審認房屋稅自住房屋戶數。
- (財政部賦稅署104/3/6臺稅財產字第103034650430號函)

# 信託房屋得否認屬自住使用？

- 信託房屋於信託關係存續中由受託人持有，應無按自住使用稅率課徵房屋稅之適用。惟委託人與受益人同屬1人（自益信託），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人、如其他要件符合上開自住認定標準之規定，准按自住房屋稅率課徵房屋稅。



# 共同共有房屋得否適用自住稅率課徵？

- 共有房屋，其共有人有屬夫、妻或其未成年子女之關係者，該等共有人持有該共同共有房屋部分，於依上開標準第2條第3款規定審認戶數時，以1戶計算。
- 共同共有房屋，其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，該共同共有人所有潛在應有權利部分如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，認屬符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條第2款規定。

(財政部103/11/26台財稅第10304597910號令)



# 共有房屋分單繳納房屋稅

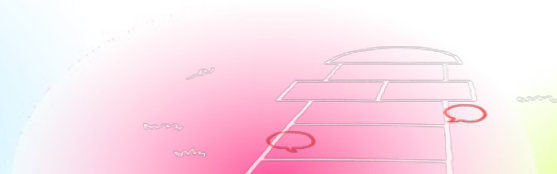
- 共有房屋屬共同共有且未設管理人者，共同共有人申請分單繳納房屋稅案件，其與持分共有房屋同屬共有房屋，經分單後個別應納稅額在100元以下者，免徵房屋稅。

# 南投縣免稅住家房屋現值調整

- 依據財政部106年3月3日台財稅字第10500698510號函簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第16點修正規定，本縣免徵房屋稅之住家房屋現值調整為新臺幣**101,000元以下**，並自106年期房屋稅開徵案件開始適用。

# 房屋稅籍申報

- 新、增、改建或使用情形變更之房屋，應於30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。未依上揭規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以2倍以下罰鍰。

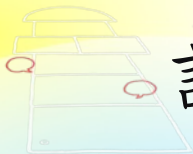


# 房屋稅減免申請

- 私有房屋減免及減半應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起**30日內申報**當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。
- 特殊災害之房屋減免，由稽徵機關主動勘查辦理減免，不受上列規定之限制。

# 房屋稅欠稅規定

- 納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾2日按滯納數額加徵1%滯納金；逾30日仍未繳納者，移送強制執行。
- 欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。



簡報結束  
敬請指教