

臺北市 106 年 7 月起住家用房屋稅率之問與答

Q1：臺北市住家用房屋稅率自 106 年 7 月起如何調整？

答：臺北市議會審議通過之臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條稅率修正案，業經本府於 106 年 7 月 20 日以府法綜字第 10632577400 號令公布，自 106 年 7 月 1 日起本市房屋適用稅率如下：

房屋使用情形		持有戶數	106.7.1 起徵收率	
住家用	自住用	全國 3 戶內	1.2%	
	公益出租人出租使用	不限		
	其他住家用	公有房屋供住家使用		1.5%
		出租供符合本市社會住宅承租資格者使用，且持有主管機關核發之出租人核定函		
		經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍		
		公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府		
		公司共有，除共有人符合自住外		2.4%
其他非自住	本市 2 戶以內	2.4%		
	本市 3 戶以上	3.6%		
非住家用	營業用	不限	3%	
	私人醫院、診所或自由職業事務所所用		3%	
	人民團體等非營業用		2%	
停車場或防空避難室違規使用	住家用		3.6%	
	營業用		5%	
	私人醫院、診所或自由職業事務所所用		5%	
	非住家非營業用		2.5%	

空置房屋 (依使用執照所載用途別或都市計畫分區使用範圍認定)	住家用用途	非自住-起造人待售	自 103 年 7 月 1 日~106 年 6 月 30 日止核發使照房屋：自 106 年 7 月 1 日起 2 年內未出售 106 年 7 月 1 日以後核發使照房屋：於起課房屋稅 3 年內未出售	1.5%	
		其他非自住		本市 2 戶以內	2.4%
				本市 3 戶以上	3.6%
	非住家用用途	營業用途	不限		2%

Q2：出租供符合本市社會住宅承租資格者使用之住家用房屋稅率為 1.5%，其適用條件及如何申請？

答：

- (一)納稅義務人持有本市住家用房屋，如出租予符合本市社會住宅承租資格者，可向臺北市政府都市發展局申請核發出租是類房屋的出租人核定函，向房屋所在之本處所屬分處申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅。該部分不納入本市非自住之其他供住家用房屋戶數計算。
- (二)所謂「社會住宅」，依住宅法第 3 條規定，係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

Q3：本市住家用房屋供勞工宿舍使用稅率為 1.5%，其適用條件及如何申請？

答：納稅義務人持有本市住家用房屋，如供勞工宿舍使用並經勞工主管機關即臺北市政府勞動局核發勞工宿舍之證明文件，可於房屋使用情形變更之日起 30 日內向房屋所在之本處所屬分處申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅。該部分不納入本市非自住之其他供住家用房屋戶數計算。

Q4：本市住家用房屋供民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍使

用稅率為 1.5%，其適用條件及如何申請？

答：納稅義務人持有本市住家用房屋，係屬公立學校之學生宿舍，並由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，則可持相關投資契約等資料，於房屋使用情形變更之日起 30 日內向房屋所在之本處所屬分處申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅。該部分不納入本市非自住之其他供住家用房屋戶數計算。

Q5：本市共同共有住家用房屋適用稅率為何？

答：

- (一) 依稅法規定，共同共有房屋未設管理人者，以全體共同共有人為納稅義務人，且其權利範圍及於共同共有物之全部，除共同共有人就其潛在應有部分申請並審查符合自住者外，其餘部分不易查得各共同共有人之潛在應有部分，並分別按其持有非自住房屋戶數多寡適用非自住之其他供住家用房屋稅率，易致徵納雙方困擾。為簡化稽徵作業，明定共同共有房屋除共有人符合自住之潛在應有部分按自住稅率 1.2% 外，一律按本市非自住之其他供住家用房屋稅率 2.4% 課徵房屋稅，不納入本市非自住之其他供住家用房屋戶數計算。
- (二) 納稅義務人於移轉取得房屋且屬共同共有者，基於稽徵便利，本處主動按其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅，如符合自住房屋之潛在持分部分，仍應由納稅義務人於使用情形變更之日起 30 日內向房屋所在之本處所屬分處申請按 1.2% 稅率課徵房屋稅。

Q6：起造人持有待銷售之空置住家用房屋，其適用稅率為何及如何申請？

答：

- (一) 依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 3 項規定，房屋空置不

為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。所以，如使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍的用途為住宅者，則應按非自住之其他住家用房屋稅率課徵。

- (二)惟考量起造人興建住宅房屋，主要目的在於銷售，可增加房產市場之房屋供給，又興建完成後之合理待售期間，尚難認定屬囤房，是起造人持有106年7月1日起建築完成的待銷售且空置之住家用房屋，於起課房屋稅3年內未出售者，按其現值1.5%課徵；103年7月1日以後至106年6月30日止核發使用執照或建造完成之住家用房屋，於106年7月1日起2年內未出售之期間，亦按其現值1.5%課徵。至其餘非上述之空置房屋，仍應按持有本市非自住之住家用房屋戶數多寡適用稅率課徵房屋稅，即持有在2戶以下者每戶均按2.4%，持有3戶以上者每戶均按3.6%課徵。