

臺北市稅捐稽徵處
104年4月記者會(房屋稅部分)



一、104年5月開徵房屋稅，請於6月1日前繳納(1/2)

開徵期間

- 5/1-5/31(星期日)
- 繳納日期順延至6/1(星期一)

課稅期間

- 103年7月1日至104年6月30日

逾期罰則

- 每逾2日加徵1%滯納金
- 6/2、6/3繳納不加計
- 逾30日仍未繳納加徵15%滯納金並移送強制執行

一、104年5月開徵房屋稅，請於6月1日前繳納(2/2)

多元繳稅管道

金融機構【郵局不代收】

信用卡

晶片金融卡網際網路轉帳

便利商店【限2萬元以下】

自動櫃員機轉帳

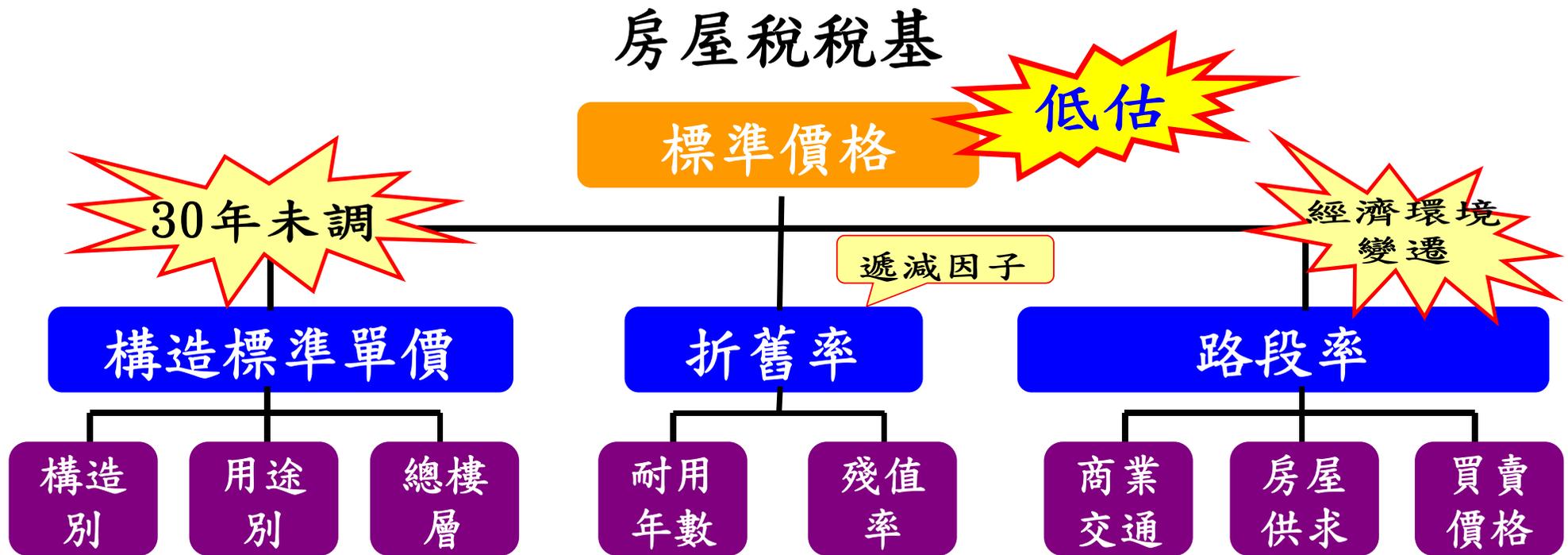
活期（儲蓄）存款帳戶轉帳

長期約定轉帳【須開徵2個月前完成申請】



行動裝置請掃描繳款書上QR-Code(信用卡、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳繳稅)

二、臺北市房屋稅變革-緣起及逐步調整(1/2)



房屋稅=房屋現值×稅率

房屋現值=核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率) ×街路等級調整率

核定單價=標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度之超高或偏低之加減價額

二、臺北市房屋稅變革-緣起及逐步調整(2/2)

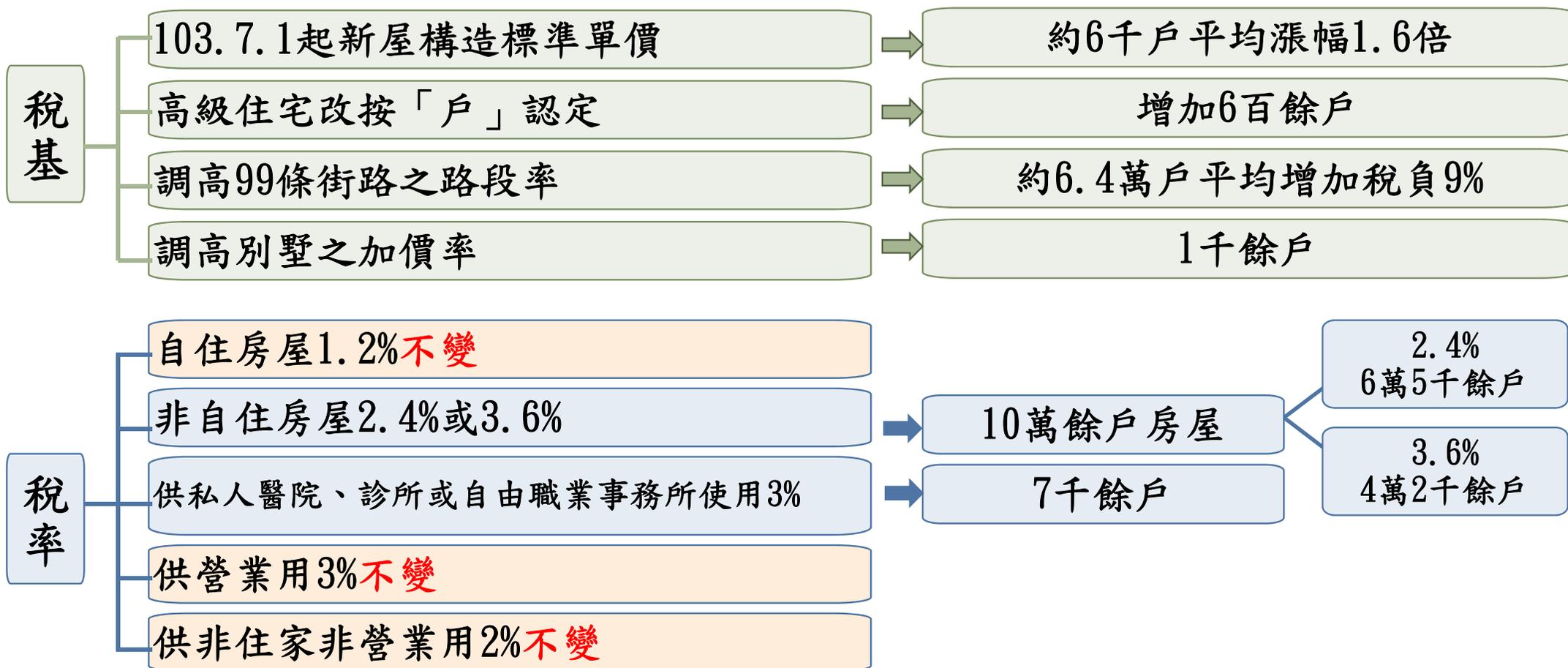
100年7月起對高級住宅加價課徵房屋稅

103年7月起調高新建房屋構造標準單價

103年7月起就非自住之房屋採差別稅率

經逐步調整以期房屋稅課徵合理化

三、房屋稅稅基、稅率變革-內容



Q1：為什麼要調整房屋稅？

- 住家用房屋 自住或出租均為1.2%
- 臺北市房價高漲 所得比高達15倍
- 房屋持有成本低 養房比養車便宜

大安區/永康街
48坪/市價6千萬元
1年房屋稅8千多元



2000CC汽車

1年牌照稅11,230元



調整目的

增加持有稅負
期使空屋釋出
落實居住正義
符合量能課稅
達課稅合理化

Q2：外界稱此次房屋稅率調整主要是「囤房稅」，這樣的說法是對的嗎？



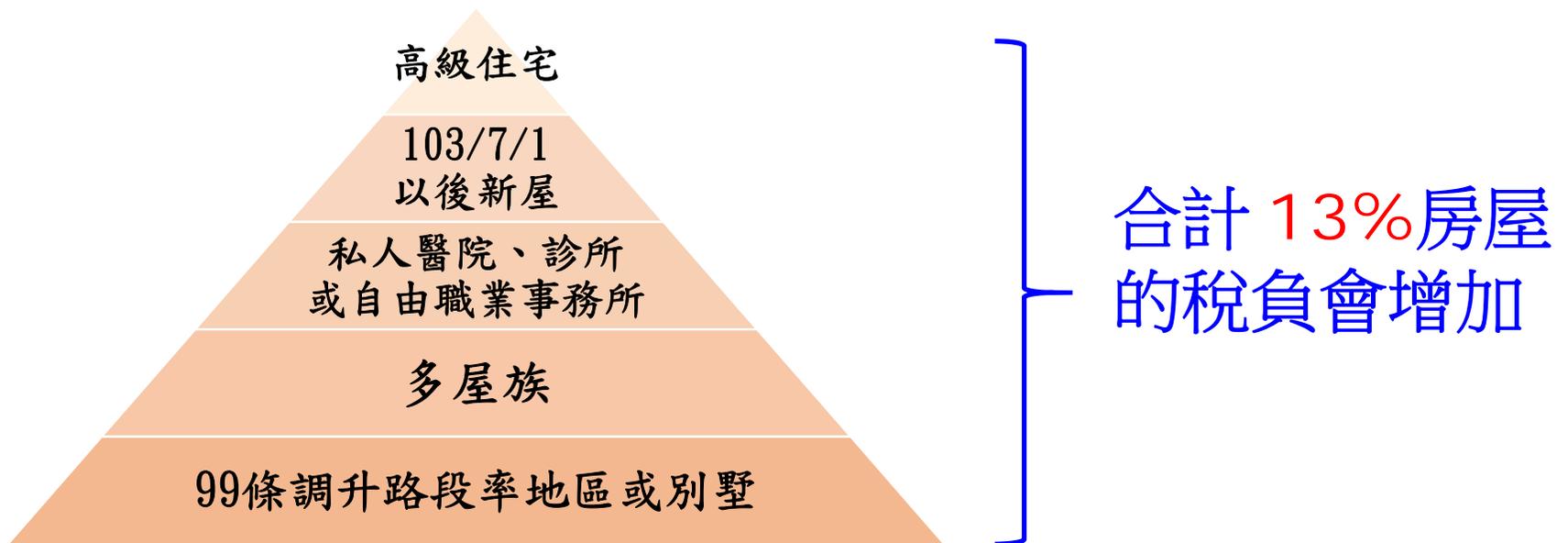
◆ 稅率調整主要是調高非自住之住家用房屋稅率，俗稱「囤房稅」

房屋使用情形		持有戶數	原稅率	法定稅率	臺北市新稅率
住家用	自家用	全國3戶內	1.2%	1.2%	1.2%
	公益出租用	不限			
	其他住家用	本市2戶以下		1.5%~3.6%	2.4%
		本市3戶以上			3.6%
公有住家用		1.5%			
非住家用	營業用		3%	3%~5%	3%
	私人醫院、診所或自由職業事務所用		2%		3%
	人民團體等非營業用		2%	1.5~2.5%	2%

Q3：柯市長說，今年收到稅單會嚇一跳，到底有哪些人房屋稅會增加呢？(1/3)



- ◆ 位於調升路段率地區房屋或達加價標準的別墅、非自住房屋、供私人醫院診所或自由職業事務所使用的房屋、103年7月1日以後的新屋或房地總價達8,000萬元以上的高級住宅，其104年房屋稅會增加，全臺北市約有13%的房屋會受影響。



Q3：柯市長說，今年收到稅單會嚇一跳，到底有哪些人房屋稅會增加呢？ (2/3)



臺北市房屋稅變革104年稅收影響分析

調整項目		影響戶數 (註1)	影響比例 (註2)	增加稅收 (註3)	平均每戶 稅額
稅基	新標準單價-高級住宅除外	約6,000戶	0.51%	1.9億元	3.17萬元
	新標準單價-高級住宅(新屋)	523戶	0.04%	4億元	76.48萬元
	高級住宅改按戶認定(舊屋)	667戶	0.06%	1億元	增加14.99萬元
	調高99條路段率(註4)	約64,600戶	5.47%	1.3億元	增加 0.20萬元
	調高別墅型房屋加價率(註5)	約1,400戶	0.12%		
稅率	非自住差別稅率 (含公有住家用房屋)	約120,000戶	10.17%	9.1億元	增加 0.75萬元
	供私人醫院、診所、自由職業事務所使用	7,151戶	0.61%	0.7億元	增加 0.98萬元

註1：表列調整項目之影響戶數相互間有重疊現象，估計受影響戶數約占104年開徵查定戶數(118萬戶)13%左右，其餘87%房屋將因折舊而減少稅負。

註2：影響比例=影響戶數/104年開徵查定戶數118萬戶。

註3：臺北市稅基及稅率調整104年合計增加稅收約18億元。

註4：路段率調整每戶稅額平均增加9%，亦即原繳房屋稅每1千元增加90元。

註5：別墅型房屋調整加價率影響增加稅收僅約4百萬元，金額微小，故不予分開列示。

Q3：柯市長說，今年收到稅單會嚇一跳，到底有哪些人房屋稅會增加呢？(3/3)



臺北市房屋變革104年稅收增加影響戶數分析

稅額增加級距 /元	戶數 /戶	稅額增加級距 /元	戶數 /戶	稅額增加級距 /元	戶數 /戶
1-499	37,078	8,000-8,999	2,435	80,000-89,999	125
500-999	14,818	9,000-9,999	1,961	90,000-99,999	174
1,000-1,999	24,220	10,000-19,999	9,805	100,000-199,999	528
2,000-2,999	15,857	20,000-29,999	3,139	200,000-299,999	203
3,000-3,999	12,285	30,000-39,999	1,227	300,000-399,999	119
4,000-4,999	8,020	40,000-49,999	844	400,000-499,999	58
5,000-5,999	5,460	50,000-59,999	378	500,000-999,999	77
6,000-6,999	3,956	60,000-69,999	261	1,000,000以上	24
7,000-7,999	2,956	70,000-79,999	274	合計	146,282

註1：表列分析資料不含適用新標準單價(因無103年課稅資料)及私人醫院、診所、自由職業事務所用房屋稅率(為配合法定稅率調整)部分。

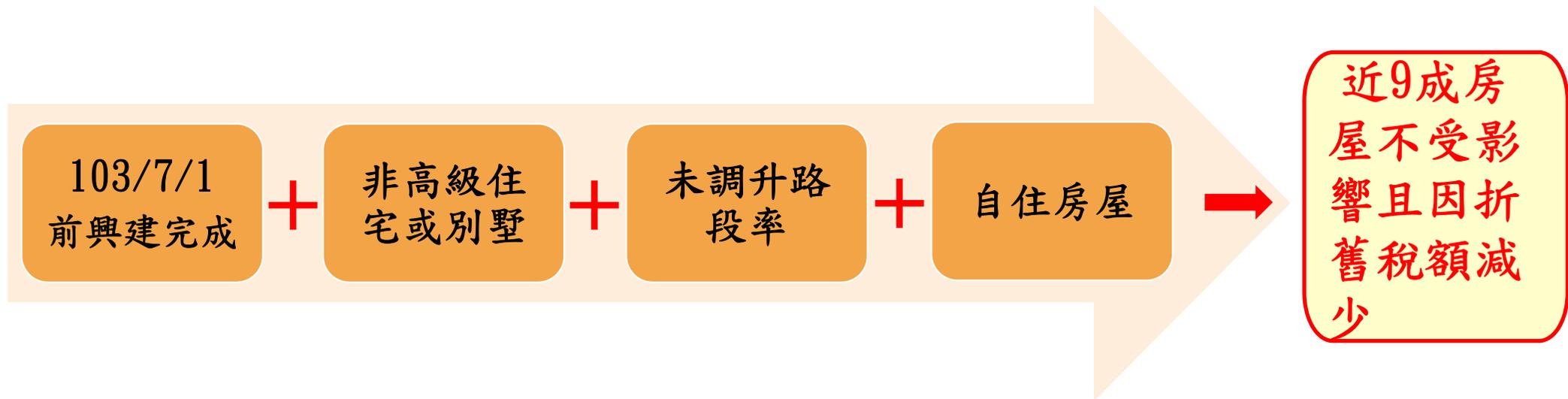
註2：每戶稅額增加10,000元以下者計129,046戶，占有增加稅額戶數146,282戶的比例為88.22%，其中稅額增加5,000元以下者計112,278戶，占有增加稅額戶數146,282戶的比例為76.75%，所以多數房屋增加稅額有限。

註3：稅額增加級距10萬元以上者多屬高級住宅改按戶認定增列或適用差別稅率所致。

註4：稅額增加超過100萬元以上者多為法人持有整棟或大面積住宅房屋且適用差別稅率所致。

Q4：我如何知道我今年房屋稅會不會受影響？

- ◆ 103.7.1以前興建完成、非高級住宅或別墅、坐落於未調升路段率之街路，且供自住的房屋，則其房屋稅不會受影響，全臺北市近9成房屋不受影響。



Q5：真的是進入「百萬重稅」時代嗎？ 哪些人影響最大？（1/3）

- ◆ 在臺北市的房屋，如果是103年7月1日以後才核發使用執照的高級住宅，不是供自住使用，同時持有3戶以上非自住房屋適用3.6%囤房稅率者，才會大幅增加房屋稅，極少數會達百萬以上。



註：適用新標準單價高級住宅約5百餘戶，占104年開徵戶數比例不到萬分之5，比例極微。

Q5：真的是進入「百萬重稅」時代嗎？ 哪些人影響最大？ (2/3)



◆ 一般新建自住房屋適用新構造標準單價增加稅負有限

房屋坐落	總層數	面積/坪	實價登錄/萬元 A	地價稅/元 B	舊標準單價		新標準單價	
					房屋稅/元 C	實質稅率 (B+C)/A	房屋稅/元 D	實質稅率 (B+D)/A
中正區	5	40	4,550	3,962	3,987	0.17‰	15,430	0.43‰
松山區	7	35	5,220	2,878	9,401	0.24‰	27,921	0.59‰
大安區	9	48	6,338	2,501	8,794	0.18‰	24,095	0.42‰
文山區	19	58	3,460	864	13,117	0.40‰	29,120	0.87‰

Q5：真的是進入「百萬重稅」時代嗎？ 哪些人影響最大？ (3/3)



◆ 新建自住的高級住宅適用新構造標準單價增加稅負情形

房屋坐落	總層數	面積/坪	實價登錄/萬元 A	地價稅/萬元 B	舊標準單價		新標準單價	
					房屋稅/萬元 C	實質稅率 (B+C)/A	房屋稅/萬元 D	實質稅率 (B+D)/A
中山區	21	112	15,700	0.63	20.16	1.32‰	48.21	3.11‰
松山區	22	232	29,500	1.12	38.12	1.33‰	90.15	3.09‰
士林區	19	190	19,900	1.37	11.94	0.67‰	28.31	1.49‰
內湖區	23	139	11,580	0.50	7.18	0.66‰	15.18	1.35‰

Q6：為什麼是從103年7月1日起算？公平嗎？舊屋是否調整？

- ◆ 因於103年1月22日召開本市不動產評價委員會常會審議時，受限於財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函釋規定，重行評定之房屋標準單價，僅適用於重行評定後之新、增、改建房屋，故會議決議新標準單價之適用對象為103年7月1日起取得使用執照之房屋。



Q7：從公告到實施才五個月，會不會太匆促？

- ◆ 臺北市房屋構造標準單價調整案依法預告、開會審議通過、公告實施，符合法定程序，且目前並非僅有本市調高房屋標準單價，且調整的目的均是為合理反映房屋應有之評價，期使房屋稅之課徵符合公平原則。已調整房屋構造標準單價縣市如下：

縣市別	通過日期	公告日期	實施日期	漲幅
宜蘭縣	101/4/18	101/5/3	101/7/1	1.16倍
臺北市	103/1/22	103/2/11	103/7/1	1.6倍
高雄市	103/3/26	103/4/15	103/7/1	0.81倍
苗栗縣	103/5/7	103/5/22	103/7/1	0.82倍
新北市	103/6/10	103/6/18	103/7/1	1倍

本市公告至實施期程最長

Q8：房屋稅調漲，會不會影響民眾都更意願？(1/2)

- ◆ 都市更新係為促進都市土地有計畫之開發利用，改善居住環境，增進公共利益，除享有容積獎勵外，更享有各項租稅優惠，讓民眾能以舊屋換新屋，大幅提升居住品質，亦可提高房地產價值。不贊成都市更新者大多數係因權益分配未達成共識所致，房屋稅負之增加尚非影響其都市更新意願之主因。

都市更新優點

容積增加

合法取得容積
獎勵增進參與
者合理利益

稅賦減免

享地價稅、房
屋稅、土地增
值稅及契稅等
租稅減免優惠

公正公開

全程經市政府
主管單位審議
更新作業公開
透明及公平

Q8：房屋稅調漲，會不會影響民眾都更意願？(2/2)

臺北市103年7月以後核發使用執照都市更新個案稅額分析

行政區	坪數	都更後兩年內應納稅額(每年)/元		都更兩年後應納稅額(每年)/元	
		減半 國房稅率3.6%	減半 自住稅率1.2%	國房稅率3.6%	自住稅率1.2%
中山區 高級 住宅	246坪(最大)	589,158	196,386	1,178,316	392,772
	217坪	529,914	176,638	1,059,831	353,277
	145坪	470,736	156,912	941,472	313,824
	104坪(最小)	381,120	127,040	762,240	254,080
內湖區 一般 住宅	141坪(最大)	167,109	55,703	334,215	111,405
	56坪	42,423	14,141	84,846	28,282
	39坪	29,334	9,778	58,665	19,555
	15坪(最小)	17,238	5,746	34,473	11,491

Q9：有沒有合法的省稅管道？

- ◆ 自住房屋稅率1.2%，持有本市非自住的住家用房屋稅率為2.4%或3.6%，房屋供營業用稅率3%，供非住家非營業用稅率2%，因房屋稅是按月計算稅額，納稅人如有房屋使用情形或持有自住、非自住的住家用房屋戶數變更時，應在變更之日起30日內向本處所屬各分處申報，以維護租稅權益。



➤ 何謂自住房屋

個人所有的住家用房屋符合無出租，供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內等要件，屬供自住房屋。

Q10：市議員指出，有人擁有41間房，為什麼才年繳3萬元房屋稅，公平嗎？

- ◆ 經查該名納稅人持有之房屋多為老舊或坪數小之房屋，致房屋現值低於10萬元。依房屋稅條例第15條第1項第9款規定，住家房屋現值在10萬元以下者，免徵房屋稅。其立法目的，係因早年為照顧弱勢者爰予免稅，納稅人持有是類房屋不論自住或非自住，也不論持有多少戶，如均給予租稅優惠，有增加囤房誘因之虞，將適時向財政部建議檢討其合理性。

住家用現值10
萬元以下免稅



易生囤房誘因



適時建議財政
部檢討合理性

Q11：我有房屋稅問題，有哪些管道可以了解或詢問？

◆ 納稅人可至稅捐處網站首頁(<http://www.tpctax.gov.taipei/>)/104年房屋稅開徵專區項下，查詢相關房屋稅稅基及稅率調整情形、新聞稿、繳納方式及連絡資訊，亦可電洽繳款書下方記載之經辦人查詢。



- ### 104年房屋稅開徵專區
- 104年房屋稅變革說明
 - 房屋稅率修正
 - 標準單價調整、高級住宅及路段率
 - 新聞稿
 - 開徵相關事項
 - 聯絡資訊

臺北市104年房屋稅稅基及稅率調整，共有6類約13%房屋受影響，餘87%房屋則不受影響，反而會因折舊而減少稅額。



Q12：台北市的房屋稅和其它城市相比，有比較高嗎？(1/2)

◆ 台北市的房屋稅和其它城市相比，實質稅率偏低。

以本市22層鋼骨造房屋，路段率250%，面積406m² (約122坪)為例，104年地價稅(自住用地11,520元，一般用地57,600元)，市價2.52億，分析稅額影響如下表：

年度	標準單價/元	核定單價/元	房屋現值/元	自住稅率1.2%		非自住2戶以下稅率2.4%		非自住3戶以上稅率3.6%	
				稅額/元	增加倍數	稅額/元	增加倍數	稅額/元	增加倍數
新屋	104年高級住宅 18,850	65,975 =18,850x (1+250%)	66,964,600	803,575	7.28	1,607,150	15.56	2,410,725	23.83
舊屋	101-103年高級住宅 7,970	27,895 =7,970x (1+250%)	28,313,400	339,760	2.5	679,521	6	1,019,282	9.5
	100年一般房屋 7,970	7,970	8,089,600	97,075	-	194,150	1	291,225	2

註1：「新屋」係指103.7.1以後取得使用執照之新建房屋

註2：如以同屬高級住宅，則新屋與101-103年舊屋在使用情形與持有戶數相同情形下比較，房屋稅漲幅均為1.37倍

註3：表內增加倍數係以100年自住之稅額97,075元為基準計算而得。

實質稅率0.98% < 1%

(2,410,725元+57,600元)÷2.52億元

Q12：台北市的房屋稅和其它城市相比，有比較高嗎？(2/2)

各國不動產持有稅一覽表

國別	持有稅	稅基	稅率
美國	房地產稅	房地產評估價值的某一比例	0.8%~3%
日本	A. 固定資產稅 B. 都市計畫稅	A. 評估價值 B. 評估價值	A. 1.4% B. 最高0.3%
韓國	A. 財產稅 B. 綜合不動產稅	A. 市場價格 B. 市價9億韓元以上(1韓元約0.03台幣)	A. 1% B. 0.5%~2% (別墅4%)
新加坡	不動產稅(產業稅)	政府核定房產價值	自住4% 非自住10%
香港	持有物業稅 持有且出租始課物業稅	租金收入扣減業主支付的差餉，再減去20%的維修支出免稅額後所計算出的數目	16%
英國	200萬英鎊以下，免稅；200萬~500萬英鎊繳稅1.5萬英鎊；500萬~1000萬英鎊繳稅3.5萬英鎊；1000萬~2000萬英鎊繳稅7萬英鎊；2000萬英鎊繳稅14萬英鎊(1英鎊約47元台幣)		

資料來源：1. 利秀蘭「不動產相關稅制之研究」 2. 台灣房屋全球財富中心 3. 全球財產指南網站資料