

臺北市不動產評價委員會 109 年常會會議紀錄

壹、時間：108 年 11 月 25 日上午 9 時 30 分

貳、地點：本府 2 樓西北區 N212 會議室

參、主席：陳主任委員家蓊

紀錄：邱耀生

肆、出席人員：如簽到簿

伍、主席報告：略

陸、報告 106 年常會及臨時會決議事項執行情形：略

主席裁示：洽悉。

柒、提案討論事項

一、適用新標準單價房屋之房屋稅，是否維持 6 年緩漲討論案。

本市自 103 年 7 月 1 日起，新、增、改建房屋適用新房屋構造標準單價，平均漲幅為原標準單價的 2.6 倍。106 年不動產評價委員會決議，為減緩稅負遽增之衝擊，給予 6 年緩漲機制，並保留於 109 年重行評定房屋標準價格時，視當時經濟景氣及不動產市場發展狀況決定是否調整。本次依 106 年會議決議，檢討是類房屋是否仍予維持緩漲機制或僅自住凍漲，抑或全面凍漲。

決議：維持現行緩漲機制，即適用新標準單價房屋按 8 折課徵 110 年房屋稅，按 9 折課徵 111 年及 112 年房屋稅。

二、取消 5 層樓以下房屋增設電梯加價課稅討論案。

依內政部統計資料，臺北市已進入高齡化社會，且人口老化指數逐年上升，顯示本市人口老化程度遽增，對電梯設置需求日益增加。為因應高齡化社會及行動不便者的生活需求，提升市民居住品質，對本市 5 樓以下設有電梯之房屋，檢討是否取消加價課徵房屋稅規定。

決議：(一)就 5 層樓以下合法建築物取消加價規定，惟如屬屋頂增建之違章建築物且設有電梯者，仍應維持加價課徵房屋

稅。

(二)請稅捐處據以修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 11 點規定。

三、認定高級住宅房地總價討論案。

房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元（含車位價）以上者，認定為高級住宅，並加價課徵房屋稅。依法建築物應設置停車空間，停車位屬基本設施，不論一般住宅或高級住宅均有配置需要，爰檢討高級住宅之停車位價格應計入房地總價 8,000 萬元範圍內之方式。

決議：(一)考量住屋價格與停車位價格不同，不同坪數大小房屋應配備合理停車位數有別。每戶建物所有權登記總面積（不含停車位）在 80 坪以下者，其房地總價應計入 2 個停車位價格；超過 80 坪未逾 160 坪者，應計入 3 個停車位價格；超過 160 坪者，應計入 4 個停車位價格；每戶停車位數量未達上開規定者，全數計入；超過上開停車位數者，應由納稅義務人向稽徵機關申請擇定，超過部分，自申請日當期課稅年度起不予計入房地總價。

(二)請稅捐處據以修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點規定。

四、單一自住房屋稅基折減提高為 50%討論案。

為保障自住輕稅，本市自 106 年 7 月 1 日起對所有權人本人、配偶及未成年子女(即家戶)全國僅持有單一且設立戶籍之自住房屋，並符合本市都市計畫規定可作住宅使用者，於課徵房屋稅時，給予稅基折減 16%。為加強保障市民居住權益，落實居住正義理念，檢討是類房屋是否將稅基折減提高為 50%，並提高折減房屋課稅現值以 750 萬元為限。

決議：(一)照案通過。

(二)修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 21 點規定。

五、公益性出租房屋稅基折減 50%討論案。

房屋所有權人將閒置房屋提供市府、租屋服務事業，透過媒合或經轉租給一定所得以下的家庭承租之包租代管社會住宅，或將住宅出租予符合租金補貼申請資格者之公益出租人，基於減輕政府直接興建社會住宅的財政負擔，更協助政府解決市民及弱勢族群居住需求，具有公益性，檢討是類房屋是否給予稅基折減。

決議：(一)包租代管社會住宅比照單一自住房屋稅基折減 50%，另為鼓勵符合住宅法第 3 條規定之公益出租人轉入社會住宅包租代管計畫，且避免承租人領有租金補貼承租高價住宅，規定公益出租人出租房屋收取之月租金不超過中央主管機關公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者，亦得比照單一自住房屋稅基折減 50%。

(二)有關上述符合得予以折減房屋課稅現值之公益性出租房屋，由本市主管機關本府都市發展局列冊送稅捐處辦理。

(三)請稅捐處據以增訂臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 22 點規定，並依都發局資料酌修文字。

(四)是類公益性出租房屋係依據住宅法給予租稅優惠，應請本府都市發展局修訂本市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例，將租稅優惠納入。本市稅捐稽徵處於該自治條例修正通過後，再視自治條例內容停止適用或修訂上開作業要點第 22 點規定，以避免重複給予租稅優惠。

六、重行評定路段率討論案。

依房屋稅條例第 11 條規定，應就房屋所處商業交通情形及供求

概況等因素評定路段率。本次修正「臺北市房屋街路等級調整率表」，總路段數 1,351 條；擬調整 468 條(不含調整起迄路段)。
決議：照案通過，修正後之臺北市房屋街路等級調整率表如附表。

捌、散會：中午 12 時 30 分