

臺北市 110 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 110 年 7 月起如何調整？

答：臺北市房屋稅徵收自治條例部分條文修正案業經本市議會審議通過，本府於 110 年 6 月 1 日以府法綜字第 1103021812 號令公布，自 110 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	稅率	
住家用	單一自住	全國 1 戶	相當稅率 0.6%	
	自住用	全國 3 戶內	1.2%	
	公益出租人出租使用	不限	1.2% (109 年 7 月 1 日起相當 稅率 0.6%)	
	社會住宅包租代管	不限	相當稅率 0.6%	
	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，轉移該宿舍之所有權予政府		
		共同共有，除共有人符合自住外		
	其他非自住	本市 2 戶以內		每戶 2.4%
本市 3 戶以上		每戶 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	不限	3.6%	
	營業用		5%	
	私人醫院、診所或自由職業事務所用		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-起造人待銷售	於起課房屋稅 1 年 6 個月內未出售者 2%	
		其他非自住	本市 2 戶以內	每戶 2.4%
			本市 3 戶以上	每戶 3.6%
	非住家用用途	營業用途	不限	2%
		醫院、診所用途		
		其他用途		

註 1：家戶持有全國單一自住並設立戶籍，且符合本市都市計畫規定可作住宅使用的房屋，自 109 年 7 月 1 日起課稅現值折減比率由 16% 提高為 50% (相當稅率由 1% 降為 0.6%)，其現值最高折減額度為 750 萬元 (即稅額折減上限為 9 萬元)。另使用權房屋之使用權人本人、配偶及未成年子女，全國僅有該使用權房屋，且於該屋辦竣戶籍登記，並符合本市都市計畫規定可作住宅使用的房屋，亦得適用上開規定。

註 2：符合月租金收取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，比照單一自住房屋，自 109 年 7 月 1 日起課稅現值折減 50% (相當稅率 0.6%)，其現值最高折減額度為 750 萬元 (即稅額折減上限為 9 萬元)。

Q2：為何只有起造人可以享受待銷售期間及適用優惠稅率？

答：自 103 年 7 月 1 日起配合房屋稅條例第 5 條修正實施後，因按持有非自住房屋戶數採差別稅率課徵房屋稅，勞工宿舍、公有 BOT 學生宿舍、社宅及起造人興建房屋等都受到影響，本府配合實務進行檢討，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，且興建完成後之待售期間，尚難認定屬囤房性質，惟囿於房屋稅條例未針對待銷售房屋另訂適用稅率，故於 104 年 9 月提案，起造人待銷售期間 1 年內適用房屋稅率 2%，另財政部 106 年函示，起造人興建房屋如不具囤房性質，房屋稅率宜從最低法定稅率 1.5% 起考量。復經本市議會 106 年 7 月審議通過，自 106 年 7 月 1 日起，待銷售期間 3 年內適用稅率 1.5%。嗣於 110 年 6 月 1 日再次修正公布，自同年 7 月 1 日起，起造人持有待銷售期間由 3 年縮短為 1 年 6 個月，持有待銷售期間房屋稅率則從 1.5% 調高為 2%。

註：截至 110 年 6 月止，全國僅本市、宜蘭縣及連江縣採差別稅率課徵房屋稅；而六都中，僅本市採差別稅率且按法定最高稅率 3.6% 課徵房屋稅，桃園市按固定稅率 2.4%，其餘四都僅按最低 1.5% 的稅率課徵。

Q3：縮短起造人待銷售期間的理由？

答：106 年實施起造人待銷售稅率後，經統計起造人取得使用執照後，於 1 年 6 個月內銷售並完成移轉登記占核發使用執照房屋超過 70%，又 109 年 1 月及 2 月取得使用執照者，截至 110 年 4 月底止，已銷售超過 85%，即起造人取得使用執照後在 1 年 6 個月內已可售出大部分房屋，為期稅制更合理公平，應縮短起造人持有住家用房屋待銷售期間。本市議會於 110 年 5 月 12 日三讀通過「臺北市房屋稅徵收自治條例」修正案，並經本府於同年 6 月 1 日公告，起造人持有待銷售期間由 3 年縮短為 1 年 6 個月，持有待銷售期間房屋稅率則從 1.5% 調高為 2%，並自 110 年 7 月 1 日施行，嗣後開徵之房屋稅，無論是修正施行日前或後核發使用執照之房屋，均適用。

Q4：起造人待銷售稅率由 1.5% 調高為 2% 的理由？

答：原規定起造人持有待銷售住家用房屋 3 年內可適用 1.5% 優惠稅率，確可減輕起造人持有成本，惟 1.5% 係非自住房屋之最低法定稅率，為使起造人可加速釋出餘屋，增加房屋供給，並使房屋稅制更合理公平，宜適當調整起造人持有待銷售住家用房屋稅率，爰經本市議會決議提高是類房屋稅率至 2%。