

# 地方稅常見錯誤懶人包-財產稅篇

1

房屋使用情形變更-未於期限內申報

2

地價稅自用住宅用地-戶籍異動未重新申請

3

土地增值稅重購退稅-於管制期間內全戶戶籍遷出



臺北市稅捐稽徵處  
TAIPEI CITY REVENUE SERVICE

# 一、房屋使用情形變更-未於期限內申報



房屋稅2.0新制係按年計算稅額，房屋使用情形如有變更，在開徵40日前申報就可以減輕租稅負擔。

## 舉例說明：

小華向小明承租房屋做生意，經稅捐處核定按營業用稅率課徵房屋稅，因為生意蒸蒸日上，小華自行購置房產做辦公室，小明便將房屋收回自住，卻於收到稅單時才發現並向稅捐處申報使用情形變更，**因逾期申報，就只能自次期起適用變更後的稅率。**

【註：使用情形變更致稅額減少，如逾期申報，自次期開始適用；致稅額增加，自變更次期開始適用。】

**房屋實際使用情形變更，請於開徵40日前(即3月22日如遇例假日，則順延至次1工作日)申報**



申報房屋  
使用情形變更

# 全集中攻略-如何檢視房屋稅課稅情形



自住用稅率



1.2%

營業用稅率



3%



## ★ 檢查稅單「使用情形」是否正確

我的房屋是自住，為什麼稅單按非自住/營業用稅率課徵

- 情況一 忘記向稅捐處申報使用情形變更。
- 情況二 部分面積作營業用，「住家」及「非住家」欄位會同時顯示資料。
- 情況三 部分房間出租給房客居住，即不符合自住要件，「非自住」欄位會顯示資料。

地方稅 本收據請妥為保存

臺北市稅捐稽徵處  
115年期房屋稅繳款書

收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證

納稅義務人： 先生 女士 統一編號： \_\_\_\_\_

投遞地址： \_\_\_\_\_ 延期人員核章： \_\_\_\_\_

管理代號： \_\_\_\_\_

繳納期間：自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止； 展延自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止

項目	本 稅	應繳金額合計	稅 籍 編 號	便利商店蓋章或收款公庫及經收人員蓋章
公庫計算	逾期 天加徵滯納金	總 計 ( 元 )		

課 稅 房 屋 坐 落

使用情形	住 家		非 住 家		課稅月數
	自住或公益出租	非自住	營 業	營業減半 私人醫院、診所或自由職業事務所	
課稅現值					持分比例
稅率(%)					
本 稅					



臺北市房屋  
稅率表



臺北市出租房屋  
租稅優惠

# 全集中攻略-認識房屋稅自住用稅率適用要件



- 一、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用且辦竣戶籍登記。
- 二、沒有出租或營業情形。
- 三、本人、配偶及未成年子女持有自住用房屋，全國合計在3戶以內。
- 四、自112年1月1日起，子女滿18歲成年，即可個別計算自住用戶數。

## 二、地價稅自用住宅用地-戶籍異動未重新申請



戶籍遷出後重新遷入時，地價稅自用住宅稅率必須重新申請。

### 舉例說明：

小華持有的房屋原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，因為小孩學區問題，將全家戶籍遷出，入學後又遷回，但未重新提出申請。

戶籍遷出即不符合自用住宅用地規定，嗣後遷回仍須於當年9月22日前重新申請，才可以繼續按自用住宅用地稅率課徵地價稅。



地價稅自用  
住宅用地申請

# 全集中攻略-如何檢視地價稅課稅情形



自用住宅用地

一般土地

★ 檢查稅單「稅地種類」是否正確



2%



10%~55%

我的房屋是自用，為什麼稅單按一般土地的稅率課徵

情況一 忘記向稅捐處申請地價稅按自用稅率課徵。

情況二 部分面積作營業用，「一般土地」及「自用住宅用地」欄位會同時顯示資料。

情況三 部分房間出租給房客居住，即不符合自用要件，「一般土地」欄位會顯示資料

地方稅 臺北市稅捐稽徵處 111年地價稅繳款書

本收據請妥為保存 收據聯：本聯經收款蓋章後，交納稅義務人收執，作繳納憑證

納稅義務人： 先生 統一編號： 女士

投遞地址：

管理代號： 延期人員核章：

繳納期間：自 年 月 日起至 年 月 日止 展延自 年 月 日起至 年 月 日止

項目	本 稅	加徵空地稅	應繳金額合計	
公庫計算	逾期 天加徵滯納金		總 計(元)	稅 籍 編 號
稅地種類	一般土地	自用住宅用地	工業用地等	公共設施保留地
面積(平方公尺)				
地價(元)				
稅率(%)				
稅額(元)				
課稅土地	段 總面積	小段 平方公尺	地號等 減免面積	筆 平方公尺

便利商店蓋章或收款公庫及經收人員蓋章



# 全集中攻略-認識地價稅自用住宅用地適用要件



- 一、土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地設有戶籍登記。
- 二、沒有出租或營業之住宅用地。
- 三、地上房屋為本人或其配偶、直系親屬所有。
- 四、都市土地以300平方公尺為限；非都市土地以700平方公尺為限。
- 五、本人與其配偶及未成年之受扶養親屬以1處為限。**

【自112年1月1日起，子女滿18歲成年，於第2處自用住宅用地設立戶籍，可申請適用自用住宅用地優惠稅率！】

### 三、土地增值稅重購退稅-於管制期間內全戶戶籍遷出



重購土地自登記日起5年內，如全戶戶籍遷出或移轉所有權、改作出租、營業使用者，將追繳原退還土地增值稅款。

#### 舉例說明：

小明在108年間出售大安區自用住宅用地後，於同年購入中正區自用住宅用地，重購地有小明及阿公設立戶籍，並核准退還土地增值稅，因111年間將全家戶籍遷出，不符合自用住宅用地規定，以致遭追繳已退還之土地增值稅款。



不遷出

• 至少保留本人、配偶或直系親屬任何1人在重購地戶籍內。



不移轉

• 重購土地及房屋不移轉。



不改用途

• 重購土地及房屋不出租、不營業(僅能自住)。

# 全集中攻略-認識重購退稅相關規定



- 一、2年內先購後售或先售後購自用住宅用地。
- 二、出售及新購土地所有權人屬同1人。
- 三、如為先購後售，應於新購土地時已持有自用住宅用地。
- 四、新購土地移轉現值  $\geq$  (出售土地移轉現值-土地增值稅應納稅額)，即可申請退稅。
- 五、新購土地5年管制期間內不可變更使用或再行移轉。



臺北市稅捐稽徵處  
TAIPEI CITY REVENUE SERVICE

稅務諮詢電話：(02)2394-9211