

高級住宅課稅說帖

Q1：是否要開徵「豪宅稅」新稅目？

A：基於租稅法律主義，政府課徵任何租稅，均應以法律定之，也就是說稅法要經立法院通過才能公布施行，至於地方政府基於財政需要課徵「特別稅」或「臨時捐」，必須依地方稅法通則之規定，先訂定自治條例，並經議會通過始能課徵，且有一定課徵年限，目前對高級住宅加價課稅並非開徵「豪宅稅」之新稅目，而係增加高級住宅之房屋稅稅額。

Q2：高級住宅加價課稅就是豪宅稅嗎？

A：高級住宅加價課稅係針對高級住宅所有權人加重課徵其房屋稅，且不只課徵一次，而是每年開徵之房屋稅均按加價計算後之稅額課徵，惟並非開徵「豪宅稅」之新稅目。

Q3：臺北市為何要對高級住宅加價課徵房屋稅？

A：以往由於高級住宅與一般房屋課稅之評價標準相同，高級住宅較鄰近一般房屋的房價貴很多，其稅負明顯偏低，為促進租稅負擔合理化，更真實反映高級住宅應有的房屋評價及稅負能力，同時防杜高所得者透過購置高級住宅規避遺產及贈與稅，期使課稅更趨公平合理。

Q4：高級住宅加價課徵房屋稅何時實施？

A：高級住宅加價課徵房屋稅自 100 年 7 月 1 日起實施後，因房屋稅條例第 11 條規定，每 3 年重新評定 1 次，經檢討高級住宅採逐「棟」認定，如整棟 70% 以上符合高級住宅認定標準，則全棟列入，造成其中未達標準之小坪數房屋亦需列入，反之，部分大坪數房屋符合房地總價等認定標準，卻因整棟符合認定標準的戶數比率低於 70% 而予以排除之不公平現象。基於租稅公平原則，修正高級住宅認定原則及方式，自 103 年 7 月 1 日起改採按「戶」認定。

Q5：高級住宅加價課徵房屋稅的認定依據？

A：依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，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 萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元(不含車位價)以上者，酌參下列特徵，認定為高級住宅。

(一)獨棟建築 (二)外觀豪華 (三)地段絕佳 (四)景觀甚好
(五)每層戶少 (六)戶戶車位 (七)保全嚴密 (八)管理週全

Q6：符合高級住宅認定標準之住商混合型大樓、商業大樓及商辦大樓，是否仍應加價課徵房屋稅？

A：高級住宅作住宅使用的認定要件，原則是按使用執照所載用途「住宅」為基準（即設籍用途別及細類別為 344）。但使用執照用途為非集合住宅者，經本府都市發展局查獲未依使用執照所定用途（如辦公室、策略性產業等非住宅等用途）改供住宅使用，並有該機關裁處罰鍰等相關事實，復經本處查得符合高級住宅之要件者，將被列入高級住宅加價課徵房屋稅。

Q7：高級住宅的 8 項特徵意義為何？

A：獨棟建築：未與其他建物或建案相連結。

外觀豪華：建築氣派、華麗或特殊風格，採用高級建材等。

地段絕佳：地處交通便利、環境幽靜或鄰近名校學區等。

景觀甚好：鄰近公園、林蔭大道、水岸、山景或建築基地整體規劃良善等。

每層戶少：每層戶數少，原則上為 4 戶以下，採光良好。

戶戶車位：車位數大於或等於戶數。

保全嚴密：設監視系統或配保全人員。

管理週全：專人或專責門禁管理及大樓之清潔維護。

Q8：高級住宅加價課稅對一般民眾租稅負擔的影響？

A：高級住宅加價課稅係針對符合條件之房屋所有權人加重課徵其房屋稅，對未被列為高級住宅之大樓並無影響，故一般民

眾的租稅負擔不受影響，符合量能課稅及租稅公平原則。

Q9：經核定為高級住宅其稅負的變化？

A：本市房屋如經核定為高級住宅者，房屋稅稅額將會增加。舉例來說，一般房屋、鋼筋混凝土造、總樓層數 12 層、面積 200 平方公尺、房屋街路等級調整率為 200%、使用執照所載用途為住宅，其適用之房屋構造標準單價為每平方公尺 5,080 元，房屋評定現值為 2,032,000 元，全年房屋稅額為 24,384 元。相同條件下，如為高級住宅房屋，其應適用之房屋構造標準單價，依路段率為加價倍數調整後增加為每平方公尺 15,240 元【 $(5,080 \times (1+200\%))$ 】，即標準單價提高為 3 倍，則其房屋評定現值為 6,096,000 元，全年房屋稅額為 73,152 元，房屋稅負將提高為 3 倍。

Q10：民眾來電或洽詢其房屋是否被列為高級住宅？可否告知？

A：民眾已告知房屋坐落、身分證統一編號，並經查明確定者，可明確告知是否為高級住宅；惟如須查詢房屋現值時，仍應依現行規定，提示身分證影本方可辦理。

Q11：如有納稅義務人不服其房屋被認定為高級住宅，如何申訴？

A：納稅義務人如不服其房屋被認定為高級住宅時，可於接獲房屋稅繳款書（或契稅繳款書）後，依稅捐稽徵法第 35 條規定，於繳納期間屆滿翌日起算 30 日內，申請復查。

Q12：高級住宅與一般房屋之課稅有何不同？

A：房屋稅計算公式

核定單價 = 標準單價 × [1 ± 各項加減項之加減率 ± 樓層高度之超高(偏低)率]

標準價格 = 核定單價 × (1 - 折舊年數 × 折舊率) × 街路等級調整率

房屋現值 = 標準價格 × 面積

房屋稅 = 房屋現值 × 稅率

高級住宅房屋，因其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計。

核定單價＝標準單價×〔1±各項加減項之加減率＋該棟房屋坐落地點之路段率±樓層高度之超高(偏低)率〕。

案例一：

房屋所處路段率 200%，房屋標準單價 8,000 元/m²，住家使用，課稅面積 100 m²，原有中央空調及游泳池各加價 5%。（該棟各樓層面積均相同，總層數 10 層，設有電梯）。

解析：1 樓原核定房屋現值為 8,000×(1+5%+5%)×100 m²×200%＝1,760,000 元；高級住宅依路段率為加價倍數調整後房屋現值為 8,000×(1+5%+5%+200%)×100 m²×200%＝4,960,000 元。

2 樓以上原核定房屋現值為 8,000×(1+5%+5%)×100 m²×150%＝1,320,000 元；高級住宅依路段率為加價倍數調整後房屋現值為 8,000×(1+5%+5%+200%)×100 m²×150%＝3,720,000 元。

情形 \ 細項	加價項目	核定現值	核定稅額	稅額增加倍數
1 樓原核定	中央空調 游泳池	1,760,000	21,120	—
1 樓高級住宅 加價後	中央空調 游泳池 高級住宅 M20	4,960,000	59,520	1.818(註 1)
2 樓以上 原核定	中央空調 游泳池	1,320,000	15,840	—
2 樓以上 高級住宅 加價後	中央空調 游泳池 高級住宅 M20	3,720,000	44,640	1.818(註 2)

(註 1)稅額增加倍數非原稅額之 2 倍(僅為 1.818 倍)，係因加價後成長百分比為 $\frac{[(1+5\%+5\%+200\%) - (1+5\%+5\%)]}{(1+5\%+5\%)} = 1.818$ 倍

(註 2)稅額增加倍數非原稅額之 2 倍(僅為 1.818 倍)，係因加價後成長百分比為 $\frac{[(1+5\%+5\%+200\%) - (1+5\%+5\%)]}{(1+5\%+5\%)} = 1.818$ 倍

案例二：

沿用上例，倘高級住宅該棟房屋所處的路段率由 200%調升至 250%，即調幅 25%，則

解析：1 樓原核定房屋現值仍為 $8,000 \times (1+5\%+5\%) \times 100 \text{ m}^2 \times 200\% = 1,760,000$ 元；高級住宅依調升後路段率為加價倍數調整後房屋現值為 $8,000 \times (1+5\%+5\%+250\%) \times 100 \text{ m}^2 \times 250\% = 7,200,000$ 元。

2 樓以上原核定房屋現值仍為 $8,000 \times (1+5\%+5\%) \times 100 \text{ m}^2 \times 150\% = 1,320,000$ 元；高級住宅依調升後路段率為加價倍數調整後房屋現值為 $8,000 \times (1+5\%+5\%+250\%) \times 100 \text{ m}^2 \times 200\% = 5,760,000$ 元。

情形 \ 細項	加價項目	核定現值	核定稅額	稅額增加倍數
1 樓原核定	中央空調 游泳池	1,760,000	21,120	—
1 樓高級住宅 加價後	中央空調 游泳池 高級住宅 M25	7,200,000	86,400	3.091(註 3)
2 樓以上 原核定	中央空調 游泳池	1,320,000	15,840	—
2 樓以上 高級住宅 加價後	中央空調 游泳池 高級住宅 M25	5,760,000	69,120	3.363(註 4)

(註 3)稅額增加倍數非原稅額之 2.5 倍 (為 3.091 倍)，係因加價後成長百分比為 $\frac{[(1+5\%+5\%+250\%) \times 250\% - (1+5\%+5\%) \times 200\%]}{(1+5\%+5\%) \times 200\%} = 3.091$ 倍

(註 4)稅額增加倍數非原稅額之 2.5 倍 (為 3.363 倍)，係因加價後成長百分比為 $\frac{[(1+5\%+5\%+250\%) \times 200\% - (1+5\%+5\%) \times 150\%]}{(1+5\%+5\%) \times 150\%} = 3.363$ 倍