



房屋稅差別稅率2.0 懶人包

房屋稅條例修法說明



重點一：增列「使用權人」為納稅義務人

§ 4

土地設定地上權之使用權房屋



房屋稅向**使用權人**徵收



重點二：非自住住家用房屋-調高差別稅率

§ 5

非自住 住家用房屋	修正前	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5%-3.6% (未明定累進方式)	除特定房屋外 2%-4.8% (全數累進)
地方政府訂定 差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

重點三：房屋稅修正前後法定稅率

§ 5

項目		修正前	修正後
住家用	公益出租人	1.2%	1.2%
	自住		1.0%
	全國單一自住		
	非自住	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
1.出租申報租賃所得達租金標準	2.0%-3.6%		
2.繼承取得共有			
3.建商新建待銷售房屋在2年內者	2.0%-4.8%		
	除上述1.2.3.(特定房屋)外		
非住家用	營業用、私人醫院、診所、自由職業事務所	3%-5%	維持不變
	人民團體等非營業用	1.5%-2.5%	

重點四：防杜藉信託移轉房屋規避差別稅率

§ 5

修正前

- ✓房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以「受託人」為房屋稅之納稅義務人。
- ✓以受託人持有戶數計算

修正後

- ✓參據土地稅法第3條之1信託房屋計算戶數規定。
 - 1.房屋為信託財產者，於信託關係存續中(自益信託)，以委託人持有戶數計算。
 - 2.確定他益信託，以受益人持有戶數計算。

重點五：自住房屋增訂戶籍等要件

§ 5

自住房屋	修正前	修正後
要件	<ul style="list-style-type: none">✓無出租、無營業。✓本人、配偶、直系親屬實際居住。✓家戶(本人、配偶、未成年子女)全國3戶以內。	<ul style="list-style-type: none">✓參據土地稅法第9條規定，增訂「本人、配偶或直系親屬」辦竣「戶籍」要件。
稅率	1.2%	<ul style="list-style-type: none">✓3戶內自住：1.2%。✓全國單一自住：1.0%。(排除房屋現值超過一定金額之房屋)

重點六：授權地方訂定房屋現值一定金額與差別稅率及財政部訂定參考基準

§ 5

授權地方因地制宜

- ✓ 考量城鄉差距，房屋標準價格不一，授權地方政府各自訂定。
 1. 全國單一自住房屋現值一定金額。
 2. 差別稅率
 - (1) 級距(戶數、年數)。
 - (2) 級距數。
 - (3) 各級距稅率。

財政部訂定參考基準

- ✓ 為避免地方政府不訂定差別稅率，影響2.0實施成效，由財政部公告訂定基準。
- ✓ 考量城鄉差距，財政部規劃訂定之參考基準，採分組設計。
- ✓ 地方政府可參考基準，訂定左列一定金額及差別稅率。

重點七：實施差別稅率2.0稅損彌補原則

§ 6

全盤實施2.0 地方稅損 中央補足

地方政府已訂定全國單一自住房屋現值一定金額及差別稅率，且均符合財政部公告基準，如仍有稅收實質淨損失，始由**中央補足**。

未訂差別稅率 地方稅損 中央不彌補

- ✓ 地方政府如未依財政部公告基準訂定一定金額及差別稅率，實施2.0所致稅收損失**不彌補**。
- ✓ 未訂定差別稅率者，113年7月1日起房屋稅依財政部公告基準課徵。

重點八：改按「年」計徵

§ 6-1
§ 7

項目	修正前	修正後
計課方式	按月	按年
納稅義務基準日	-	每年2月之末日
變更房屋使用情形	30日內申報	納稅義務人應於開徵40日以前(即3/22)向當地主管稽徵機關申報。 ✓稅額減少：當期適用；逾期申報，自次期適用。 ✓稅額增加：次期適用。
每年3月1日起至6月30日止 新建、增建或改建完成之房屋	當期課徵	本項房屋之房屋稅併入次期課徵。

重點九：不動產評價委員會組織成員

§ 9

修正前

- ✓應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。
- ✓由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加；人數不得少於總額 $2/5$ 。

修正後

- ✓由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專家學者或民間團體代表。
- ✓專家學者或民間團體代表，人數不得少於總數 $1/2$ 。
- ✓任一性別不得少於總數 $1/3$ 。

重點十：住家用房屋現值10萬元以下免稅

§ 15

修正前

- ✓住家用房屋現值在新臺幣10萬元以下者，免稅。
(不限對象)
(不限戶數)

臺北市自113年期起免稅現值調整為**10萬9,000元**以下。

修正後

- ✓非屬自然人(例如：法人)不得適用。
- ✓自然人以全國**3戶**為限。
- ✓**超過3戶**時，應於開徵40日以前(即3/22)向當地主管稽徵機關申報；**逾期申報**，自次期免徵。



重點十一：施行日期

§ 25

- 配合房屋稅課稅所屬期間(上年7月1日至當年6月30日)





謝謝觀看



respin