



7月新制上路

房屋稅 2.0

改革 5 大重點

居住正義再出擊!



財政部

修法重點1：提高多屋持有成本

非自住住家用房屋改按**全國歸戶**及**調高其法定稅率**，且各地方政府**都必須**按納稅義務人全國總戶數訂定差別稅率，並採**全數累進**方式課徵！

非自住住家用房屋	修法前 (房屋稅1.0)	修法後 (房屋稅2.0)
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5%~3.6%	除特定房屋外 2%~4.8%
地方政府 訂定差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定



修法重點2：出租申報所得減稅

非自住住家用房屋法定稅率調高為 2%~4.8%，

但房屋所有人如果將房屋釋出至租賃市場，申報租賃所得達租金標準，可適用較低的1.5%~2.4%稅率（等同於最高稅率減半，且比修法前最高稅率 3.6% 少 1.2%）！

出租申報所得 達租金標準房屋	修法前 (房屋稅1.0)	修法後 (房屋稅2.0)
法定稅率	1.5%~3.6%	1.5%~2.4%



修法重點3：繼承非自願共有減稅

因**繼承成為共有房屋所有人**，在房屋處分及利用上難以跟其他共有人達成共識，導致房屋未能有效利用。

因此排除適用**非自住住家用房屋**法定稅率**2%~4.8%**，改按較低的**1.5%~2.4%**稅率，減輕非自願持有共有房屋者的負擔！

繼承取得共有房屋	修法前 (房屋稅1.0)	修法後 (房屋稅2.0)
法定稅率	1.5%~3.6%	1.5% ~ 2.4%



修法重點4：鼓勵建商釋出餘屋

非自住住家用房屋法定稅率調高為2%~4.8%，
但建商興建住家用房屋在合理銷售期間2年以內，可適用較
低的2%~3.6%稅率！透過稅率差距，鼓勵建商依市場狀況
調整價格加速出售，可望增加房屋市場供給！

建商持有年限		修法前 (房屋稅1.0)	修法後 (房屋稅2.0)
法定稅率	2年以內	1.5%~3.6%	2%~3.6%
	超過2年		2%~4.8%

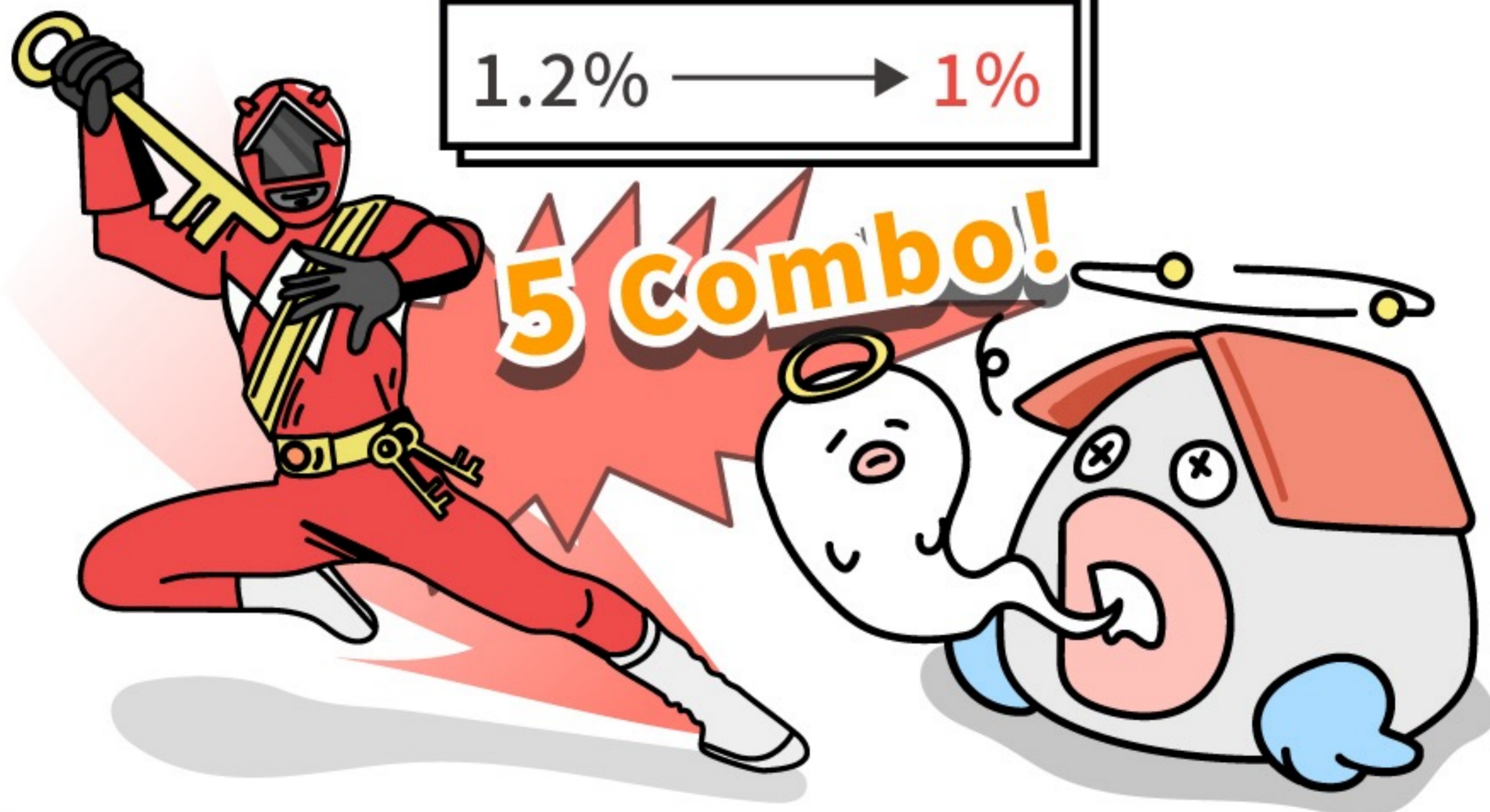


修法重點5：全國單一自住減稅

本人、配偶及未成年子女在全國僅持有1戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下的屋主有福啦！全國單一自住稅率調降至1%，減輕單一自住者負擔，預估將有312.5萬戶房屋受益！

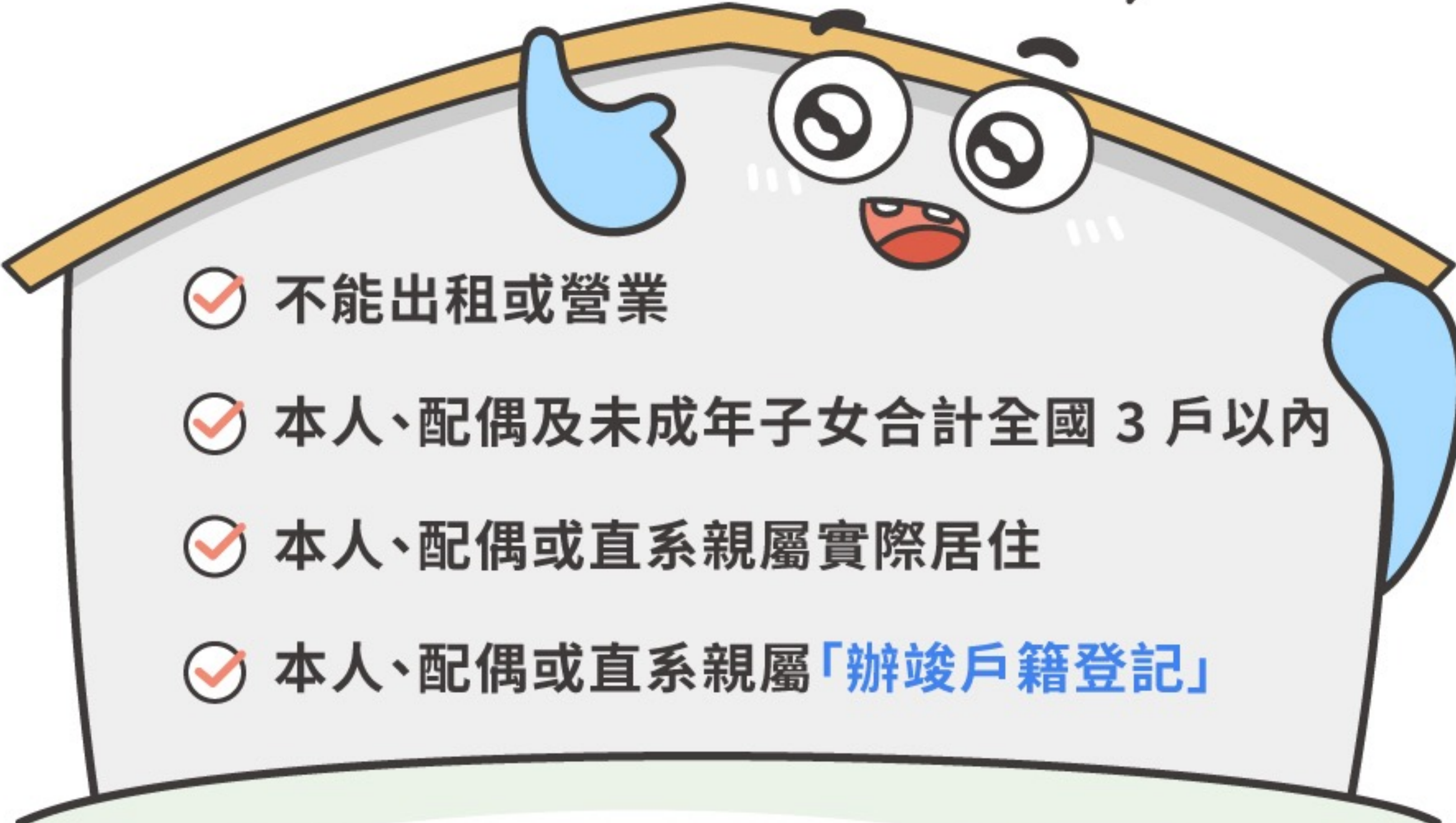
全國單一自住稅率：

1.2% → 1%



實務重點1：自住房屋「須設籍」

自住房屋增訂戶籍要件！

- 
- ✓ 不能出租或營業
 - ✓ 本人、配偶及未成年子女合計全國 3 戶以內
 - ✓ 本人、配偶或直系親屬實際居住
 - ✓ 本人、配偶或直系親屬「辦竣戶籍登記」

房屋稅及地價稅自住要件趨於一致！

減少爭議，簡化稅政！



實務重點2：房屋稅改按「年」計徵

簡化稽徵作業，房屋稅按**年**計徵！



課稅期間

上一年 7/1 ~ 當年 6/30

繳納期間

每年 5/1 ~ 5/31

納稅義務基準日

每年 2 月末日

如有變更房屋使用情形，要在開徵 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

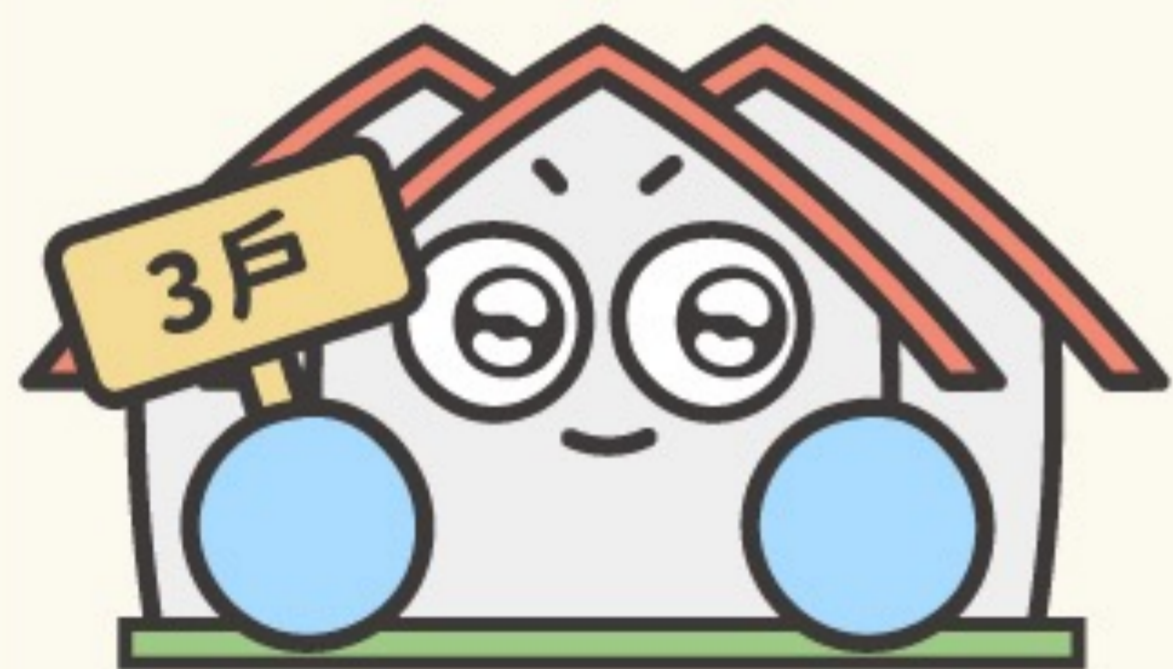


實務重點3：房屋分割多戶還能免徵房屋稅？



住家用房屋現值 10 萬元以下

▷ 「免稅」



想要免稅？限制適用對象！

▷ 自然人持有限全國 3 戶

▷ 非自然人(如：法人)不適用免稅

為了避免將房屋分割成小坪數避稅，房屋稅2.0在自然人部分加上了戶數限制，避免多屋所有人避稅，讓房屋稅課徵更公平合理！



財政部戰隊 房屋稅2.0

113 / 7 / 1 上路！114 年 5 月正式開徵



財政部