

● 房屋稅條例部分條文修正 | 稅務新制

房屋稅2.0

(外界俗稱「囤房稅2.0」)

113年7月1日上路

114年5月正式開徵



新制重點一次報您知！

房屋稅是什麼

“對房屋所有人於持有期間所課徵的財產稅”

課稅期間

上一年7/1-當年6/30

繳納期間

每年5/1-5/31

課徵方式

按「年」課徵
納稅義務基準日為每年2月末日

變更房屋
使用情形

開徵40日以前（即3/22，適逢假日展延至次一工作日）
向房屋所在地稽徵機關申報

- 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

計稅方式

應納稅額 = 房屋評定現值 × 稅率

房屋標準單價 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 地段率 × 面積

- 房屋標準價格：由地方政府組成不動產評價委員會，按房屋標準單價、地段率及折舊率等3項標準評定。
- 通常使用坪數越大、建造材料越好、屋齡越新、位於繁榮地段的房屋，評定現值較高。

房屋稅誰要繳

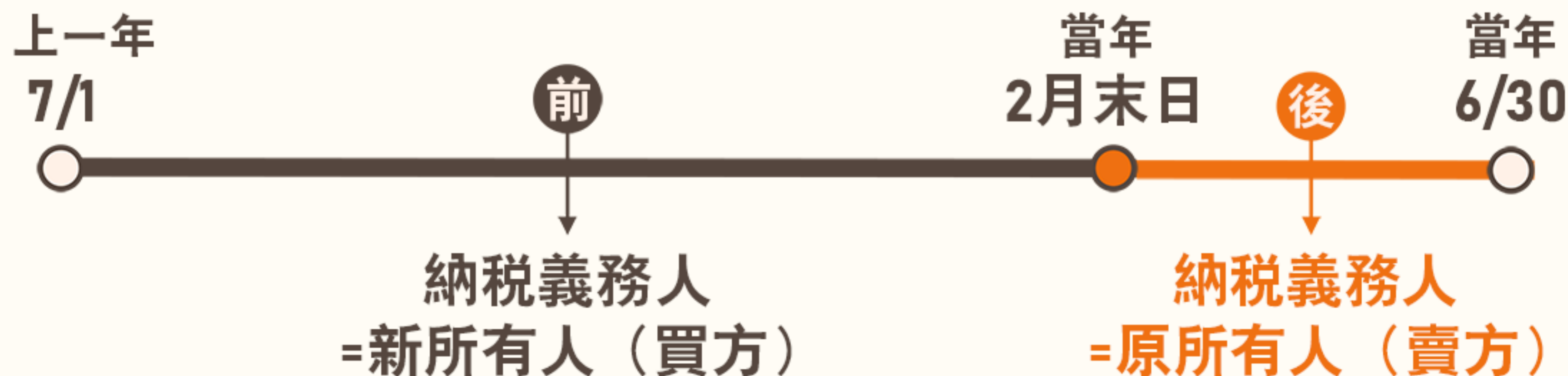
“ **每年2月末日**
房屋稅籍資料所記載的「房屋所有人」 ”

其他情形：

- 以土地設定地上權之使用權房屋：使用權人
- 房屋設有典權：典權人
- 房屋共同持有：共有人推定一管理人繳納；未設管理人由共有人各按應有部分繳納
- 房屋為信託財產：受託人
- 未辦建物所有權第一次登記且房屋所有人不明：使用執照或建造執照所載起造人；無建造執照則向現住人或管理人徵收

Q 年度中房屋買賣，該年度房屋稅誰繳？

看取得房屋日落在2月末日之前或後！



全國
歸戶

自住住家用房屋

自住符合3要件：

- ✓ 房屋無出租或供營業使用
- ✓ 所有人或使用權人本人、配偶或直系親屬
實際居住使用並於該屋辦竣戶籍登記
- ✓ 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內

持有戶數	原稅率	2.0稅率
全國持有3戶以內	1.2%	1.2%
全國僅持有1戶 ✓ 房屋現值在一定金額以下 (由各地方政府參考財政部公告基準訂定)	1.2%	1%



因應113.7.1新制上路，自住房屋如尚未辦竣戶籍登記，請於114.3.24前設籍，114年期房屋稅才可享自住稅率！

全國
歸戶

非自住住家用房屋

按納稅義務人全國總持有戶數「全數累進」課徵

超過一定戶數全部適用較高稅率，非分別適用各級距稅率！

假設：2戶以內3.2%，3-4戶3.8%，5-6戶4.2%，7戶以上4.8%

小財如有7戶房屋，則這7戶都會按4.8%課稅。

各地方政府「都必須」訂定差別稅率

- 各縣市徵收率請至地方稅稽徵機關網站查閱
- 未訂定差別稅率者，依財政部公告基準課徵

項目		原稅率	2.0 稅率
特定房屋	出租申報所得達租金標準	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
	繼承取得共有房屋		
	建商興建 待銷售房屋	2年以內 超過2年	2%-3.6% 2%-4.8%
其他非自住住家用房屋		1.5%-3.6%	2%-4.8%

低價住家用房屋免稅

住家用房屋免徵房屋稅條件：

- ✓ 房屋現值在新臺幣10萬元以下
- ✓ 自然人持有**限全國3戶**
- ✓ 非屬自然人（例如法人）**不適用**

Q 自然人持有超過3戶怎麼辦？

自行擇定3戶適用免稅，並於房屋稅**開徵40日以前**
(即3/22，適逢假日展延至次一工作日) **向房屋所在地稽徵機關申報！**

- 逾期申報或未申報：由稽徵機關按房屋稅高低排序，擇前3戶免稅
- 經核定後持有房屋相同且不需變更者，以後免再申報



因應113.7.1新制上路，自然人已持有超過3戶者，
請於114.3.24前向房屋所在地稽徵機關申報擇定！

公益出租/社會住宅優惠



“ 本次修法仍維持不變 ”

鼓勵房東參與公益出租及社會住宅
可享有房屋稅及地價稅稅率優惠！

房東參與	房屋稅	地價稅
公益出租人 房屋出租給符合租金補貼申請資格者， 並經主管機關認定的房屋所有人	1.2% (等同自住稅率)	2% (等同自用住宅 用地稅率)
社會住宅 (包租代管) 政府承租民間的房屋，再轉租給符合 社會住宅申請資格者	1.2% (大部分縣市)	2% (大部分縣市)

▲ 更多資訊請上內政部公益出租人及社會住宅專區查閱