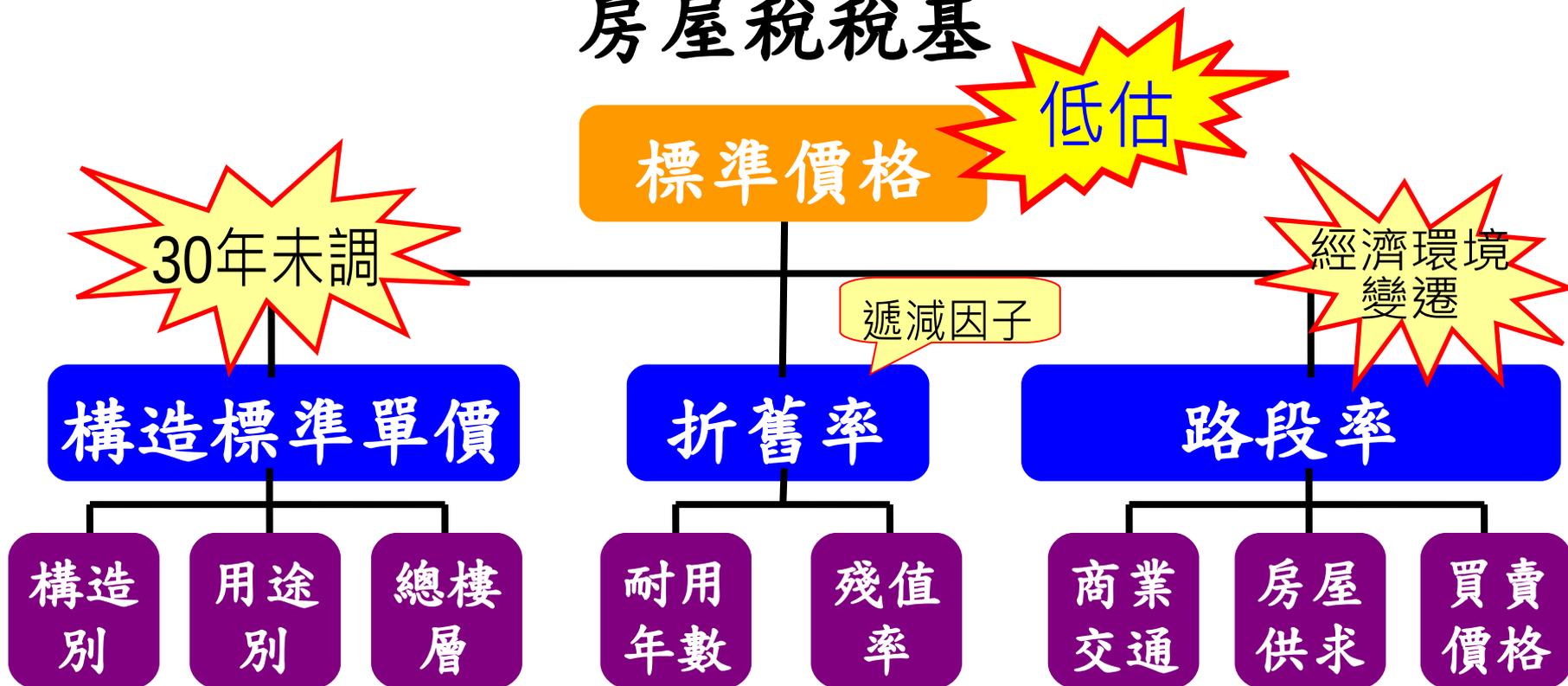


# 臺北市房屋稅變革報告



# 一、房屋稅稅基變革 - 緣起 (1/1)

## 房屋稅稅基



房屋稅 = 房屋現值 × 稅率

房屋現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊年數 × 折舊率) × 街路等級調整率

核定單價 = 標準單價 × (1 ± 各加減項之加減率) ± 樓層高度之超高或偏低價

## 二、房屋稅變革之逐步調整 (1/1)

100 年 7 月起對高級住宅加價課徵房屋稅

103 年 7 月起調高新建房屋構造標準單價

103 年 7 月起就非自住之房屋採差別稅率

經逐步調整以期房屋稅課徵合理化

## 三、輿情反映 (1/4)

- 近日新聞媒體報導，臺北市房屋稅暴漲，同樣路段、同一坪數的房屋，只因分別在 103 年 7 月 1 日前、後拿到使用執照，房屋稅就差 30 幾倍。

### 發布新聞澄清：

房屋稅是依房屋現值乘上所適用的稅率計算而來的，會影響稅額多寡的因素，主要包括有房屋構造標準單價、路段率及所適用的稅率，因每戶房屋情況不同，並不是所有臺北市的房屋在這波稅制改革中，都會增加好幾倍的房屋稅負，如果其他條件相同僅取得使用執照在 103 年 7 月 1 日前後不同，則其房屋稅平均僅相差 1.6 倍。

影響最大者：103 年 7 月 1 日以後取得使用執照，且適用持有本市 3 戶以上非自住用稅率 3.6% 之新建高級住宅者。

### 三、輿情反映 (2/4)

▶ 以本市 17 層鋼骨造房屋，路段率 300%，面積 390 m<sup>2</sup> (約 118 坪) 為例 (市價 2.74 億)，分析稅額影響如下

表：

年度	標準單價 / 元	核定單價 / 元	房屋現值 / 元	自住稅率 1.2%		非自住 2 戶以下 稅率 2.4%		非自住 3 戶以上 稅率 3.6%		
				稅額 / 元	增加倍數	稅額 / 元	增加倍數	稅額 / 元	增加倍數	
新屋	104 年 高級住宅	17,000 = 17,000 × (1+300%)	68,000	79,560,000	954,720	8.91	1,909,440	18.83	2,864,160	28.74
舊屋	101-103 年 高級住宅	6,860 = 6,860 × (1+300%)	27,440	32,104,800	385,257	3	770,515	7	1,155,772	11
	100 年 一般房屋	6,860	6,860	8,026,200	96,314	-	192,628	1	288,943	2

註 1：「新屋」係指 103.7.1 以後取得使用執照之新建房屋

註 2：如以同屬高級住宅，則新屋與 101-103 年舊屋在使用情形與持有戶數相同情形下比較，房屋稅漲幅均為 1.48 倍。

# 三、輿情反映 (3/4)

## 新標準單價高級住宅案例

房屋坐落：士林區中山北路七段 建物(含公設)：190坪 土地：10.1坪  
 每坪市價：133萬元 總市價：1億9900萬元 路段率：150%  
 總層數：19層 構造別：鋼骨造(標準單價調增1.37倍)

項目	100年	103年	104年		
房屋課稅總現值	400萬元	1,000萬元	2,370萬元		
土地申報總地價	641萬元	685萬元	685萬元		
課稅現值合計	1,041萬元	1,685萬元	3,055萬元		
稅率	房屋 1.2 % 土地 2 %	房屋 1.2 % 土地 2 %	房屋 1.2 % 土地 2 %	房屋 2.4 % 土地 10 %	房屋 3.6 % 土地 10 %
房屋稅	4.8萬元	12萬元	28.44萬元	56.88萬元	85.32萬元
地價稅	1.28萬元	1.37萬元	1.37萬元	6.85萬元	6.85萬元
房地稅合計	6.08萬元	13.37萬元	29.81萬元	63.73萬元	92.17萬元
實質稅率(房屋+土地)	0.31 ‰	0.67 ‰	1.5 ‰	3.2 ‰	4.63 ‰
名目稅率(房屋+土地)	5.84 ‰	7.93 ‰	9.76 ‰	20.86 ‰	30.17 ‰
名目稅率/實質稅率	18.84倍	11.84倍	6.51倍	6.51倍	6.51倍

# 三、輿情反映 (4/4)

## 新標準單價一般房屋案例

房屋坐落：士林區延平北路 建物(含公設)：53坪 土地：9坪  
 每坪市價：58.5萬元 總市價：3,100萬元 路段率：130%  
 總層數：13層 構造別：鋼筋混凝土造(標準單價調增1.51倍)

項目	103年		104年	
房屋課稅總現值	114萬元		286萬元	
土地申報總地價	119萬元		119萬元	
課稅現值合計	233萬元		405萬元	
稅率	房屋 1.2 % 土地 2 %	房屋 1.2 % 土地 2 %	房屋 2.4 % 土地 10 %	房屋 3.6 % 土地 10 %
房屋稅	1.37萬元	3.43萬元	6.86萬元	10.30萬元
地價稅	0.24萬元	0.24萬元	1.19萬元	1.19萬元
房地稅合計	1.61萬元	3.67萬元	8.05萬元	11.49萬元
實質稅率(房屋+土地)	0.52 %	1.18 %	2.6 %	3.71 %
名目稅率(房屋+土地)	6.91 %	9 %	19.88 %	28.37 %
名目稅率/實質稅率	13.29倍	7.63倍	7.65倍	7.65倍

# 四、房屋稅稅基變革 - 高級住宅 (1/4)

➤ 自 100 年 7 月起首創高級住宅加價課徵房屋稅

## ◆ 緣起

- (一) 高價房屋 (豪宅) 之房屋評價方式及標準與一般房屋相同，造成高價房屋所負擔之房屋稅，其實質稅率相較於一般房屋為低，形成租稅課徵不公平。
- (二) 為真實反映高價房屋應有之房屋評價及租稅負擔，以合理課徵房屋稅，乃研擬提案並經本市不動產評價委員會 100 年 1 月常會決議，通過全國首創高級住宅加價課徵房屋稅。

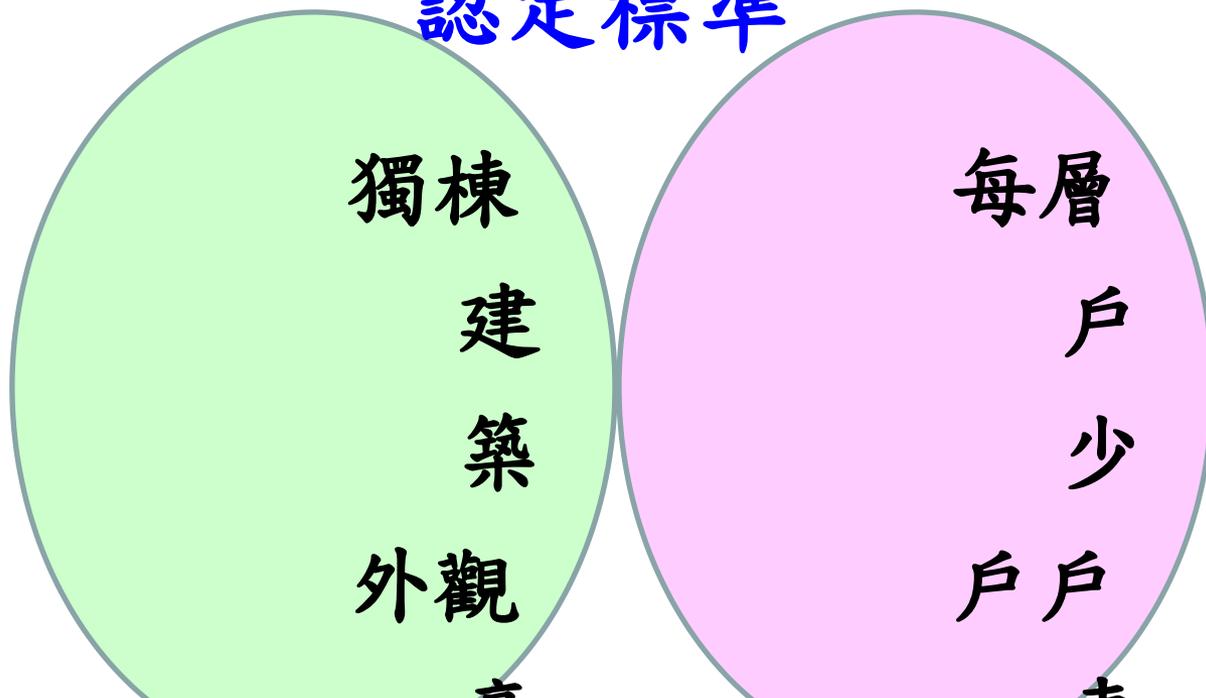


# 四、房屋稅稅基變革 - 高級住宅

(2/4)

➤ 按其所處地點之路段率加價課徵房屋稅

認定標準



◆ 每戶總價 8 千萬元以上，且每坪單價 100 萬元以上或每戶面積 80 坪以上，每棟房屋符合上述要件之戶數達 70% 以上者，則整棟列入。

地段

保全

# 四、房屋稅稅基變革 - 高級住宅

(3/4)

## 實施後檢討修正

總價未達 8 千萬元小坪數房屋因該棟符合高級住宅認定標準比率超過 70% 被列入

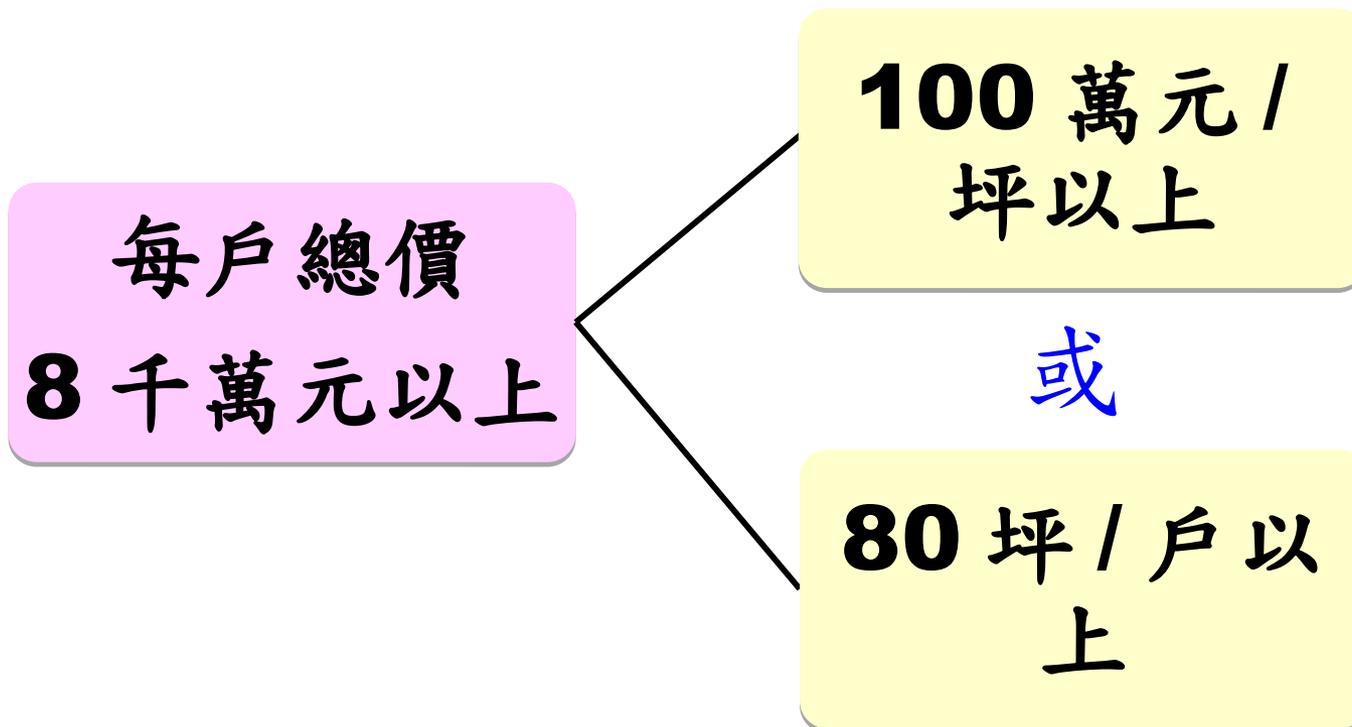
大坪數房屋因該棟符合高級住宅認定標準比率低於 70% 被排除

逐「棟」認定不公平  
改按「戶」認定

# 四、房屋稅稅基變革 - 高級住宅

(4/4)

自 103 年 7 月起適用修正後之認定標準



取消逐「棟」認定 → 改按「戶」認定

# 五、房屋稅稅基變革 - 新標準單價

(1/3)

## ➤ 調高新屋之房屋構造標準單價

### ◆ 緣起

- (一) 本市房屋標準單價自民國 **70** 年起一直沿用未調整，原標準單價偏低，造成房屋稅負擔不符租稅公平原則。
- (二) 自 **100** 年起即著手規劃調整房屋構造標準單價，委託研究報告指出，原房屋構造標準單價平均每坪不到 **2** 萬元，實際造價卻是 **8、9** 萬元以上，有 **4** 倍以上之差距。

# 五、房屋稅稅基變革 - 新標準單價

(2/3)

## ➤ 調高新屋之房屋構造標準單價

◆ **103年1月22日** 本市不動產評價委員會決議通過

重行評定**新標準單價** - 適用於**103年7月1日**起核發使用執照之新建房屋，預估本市每年新建房屋約**6,000戶**，占本市總房屋稅籍約**0.51%**。

- 新標準單價約為房屋實際造價的半數
- 較原標準單價調高**1倍**至**3倍**，平均增加**1.6倍**
- 調幅最大 - 總層數在**6層**以下建築物約增加**3倍**

主因：**70年代**房屋建材及防震系數低，

# 五、房屋稅稅基變革 - 新標準單價

(3/3)

## 新標準單價調整幅度分析表

構造別	鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造				
	舊-標準單價		新-標準單價		
單價	(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)	(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)	增加倍數
總層數	(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)	(元/m <sup>2</sup> )	(元/坪)	增加倍數
35層	9,830	32,439	20,400	67,320	1.08
20層	7,110	23,463	15,350	50,655	1.16
12層	5,080	16,764	13,200	43,560	1.60
7層	3,810	12,573	11,350	37,455	1.98
5層	2,450	8,085	9,500	31,350	2.88

# 六、房屋稅稅率變革 - 多屋族課稅

(1/2)

- 因應房屋稅條例第5條於103年6月4日公布修正，本市於103.11.3公告修正房屋

房屋稅稅率表		持有戶數	原稅率	法定稅率	新稅率
住家用	自家用	全國 <b>3</b> 戶內	<b>1.2%</b>	<b>1.2%</b>	<b>1.2%</b>
	公益出租用	不限			
	其他住家用	本市 <b>2</b> 戶以下		<b>1.5%~3.6%</b>	<b>2.4%</b>
		本市 <b>3</b> 戶以上			
公有住家用		<b>1.5%</b>			
非住家用	營業用		<b>3%</b>	<b>3%~5%</b>	<b>3%</b>
	私人醫院、診所或自由職業事務所用		<b>2%</b>		<b>3%</b>
	人民團體等非營業用		<b>2%</b>	<b>1.5~2.5%</b>	<b>2%</b>

# 六、房屋稅稅率變革 - 多屋族課稅

(2/2)

## ➤ 自住房屋定義

財政部 103 年 6 月 29 日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，並自同年 7 月 1 日生效，規範內容如下：

- 一、個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：
  1. 房屋無出租使用。
  2. 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
  3. 本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。
- 二、公益出租人出租使用之房屋，係指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。