

臺北市 109 年 7 月起房屋標準價格事項及路段率調整的問與答

Q1：臺北市房屋標準價格重行評定的調整情形？

答：依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格事項每 3 年重行評定 1 次，臺北市房屋標準價格業經不動產評價委員會 109 年常會審議通過，經臺北市政府公告，自 109 年 7 月 1 日起實施，本次重行評定所調整的重點如下：

- 一、**單一自住更輕稅**：臺北市單一且自住房屋，提高其課稅現值折減比率為 50%(相當於實質稅率為 0.6%)，並訂定現值最高折減額度為 750 萬元(即稅額折減上限為 9 萬元)。
- 二、**包租代管亦比照**：房屋所有權人將閒置房屋提供包租代管社會住宅，或公益出租人出租房屋符合月租金收取不超過中央主管機關公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限，比照單一自住房屋的課稅現值折減 50%，且最高折減額度為 750 萬元(即稅額折減上限為 9 萬元)。
- 三、**電梯加價略取消**：取消 5 層樓以下房屋設有電梯者按房屋所適用標準單價另予加價 20%課徵房屋稅的規定，惟房屋或屋頂增建樓房為違章建築且設有電梯者，則仍維持加價。
- 四、**豪宅定義有微調**：考量住屋與停車位價格不同，不同坪數大小房屋應配備合理停車位數有別，調整高級住宅計入車位數的認定標準，即以合理停車位數量之價格計入房地總價，在 8,000 萬元以上時，認定為高級住宅。其停車位計入數量如下表：

每戶建物所有權登記總面積 (不含停車位)	停車位價格 應計入之數量	超過部分
80 坪(含)以下	2 個 (未達 2 個全數計入)	應由納稅義務人向稽徵機關申請擇定，超過部分，自申請日當期課稅年度起不予計入。
超過 80 坪至 160 坪(含)以下	3 個 (未達 3 個全數計入)	
超過 160 坪	4 個 (未達 4 個全數計入)	

- 五、**路段率微幅調整**：臺北市路段率的總路段數計 1,351 條，其中約 2/3 路段未調整；調升 447 條，調升 1 級占調升路段數為 68%；調降 12 條。

Q2：臺北市單一自住房屋更優惠的政策內容？

答：依房屋稅條例第 5 條及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定，自住房屋在全國 3 戶以內可享有 1.2% 之房屋稅率。臺北市政府從保障自住輕稅的觀點，已自 106 年 7 月 1 日起對全國單一且自住並設立戶籍、在符合都市計畫規定可作住宅使用之臺北市房屋，給予折減其房屋課稅現值 16%，並以最高折減房屋課稅現值 250 萬元為上限，即每戶稅額折減最多 3 萬元。為落實居住正義理念及保障市民居住權益，使單一自住房屋更為輕稅，經臺北市不動產評價委員會 109 年常會審議通過，自 109 年 7 月 1 日起，提高其課稅現值折減比率為 50%，相當於實質稅率為 0.6%，並修正現值折減額度上限為 750 萬元，即每戶稅額折減最多 9 萬元。

Q3：臺北市給予公益性出租房屋的租稅優惠？

答：一、房屋所有權人將閒置房屋提供臺北市政府或租屋服務事業，透過媒合或經轉租給一定所得以下的家庭承租，即包租代管社會住宅，比照單一自住房屋課稅現值折減比率為 50%，並以現值折減額度上限為 750 萬元，即每戶稅額折減最多 9 萬元。藉此可減輕政府直接興建社會住宅的財政負擔，更協助政府解決市民及弱勢族群居住需求，具有公益性，且有助於健全租賃市場。

二、又避免承租人領有租金補貼承租高價住宅，針對公益出租人出租房屋在符合月租金收取不超過內政部公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限的情形下，也比照單一自住房屋課稅現值折減比率方式辦理，希望藉此提高房屋所有權人將閒置房屋投入租賃市場之誘因，可更有效運用房屋資源。

Q4：取消 5 層樓以下房屋設有電梯者的房屋稅優惠措施為何？

答：依內政部統計資料，臺北市已進入高齡化社會，且人口老化指數逐年上升，顯示人口老化程度遽增，對電梯設置需求日益增加，為提升市民居住品質，

及因應高齡化社會及行動不便者的生活需求，臺北市不動產評價委員會 109 年常會審議通過，取消 5 層樓以下設有電梯者按房屋所適用的標準單價另予加價 20%課徵房屋稅規定。但 5 層樓以下房屋或屋頂增建樓房為違章建築且設有電梯者，不在取消範圍，仍維持加價課稅。

Q5：臺北市對高級住宅定義的調整內容？

答：臺北市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 萬元以上者，認定為高級住宅。考量住屋與停車位價格不同，依不同坪數所需合理車位數應有差別，為使租稅負擔合理化，真實反映高級住宅應有的房屋評價及稅負能力，臺北市不動產評價委員會 109 年常會審議通過修正高級住宅的車位價格認定基準，於計算房地總價 8,000 萬元時，房屋總面積（不含停車位）在 80 坪以下者，2 個(含)以下停車位價應計入房地總價計算；超過 80 坪在 160 坪以下者，3 個(含)以下停車位價應計入房地總價計算；超過 160 坪者，4 個(含)以下停車位價應計入房地總價計算。此外，每戶停車位數量如果超過上述規範，必須由納稅義務人向房屋所在地所轄分處申請擇定後，超過的停車位價格才不計入房地總價。

每戶建物所有權登記總面積 (不含停車位)	停車位價格 應計入之數量	超過部分
80 坪(含)以下	2 個 (未達 2 個全數計入)	應由納稅義務人向稽徵機關申請擇定，超過部分，自申請日當期課稅年度起不予計入。
超過 80 坪至 160 坪(含)以下	3 個 (未達 3 個全數計入)	
超過 160 坪	4 個 (未達 4 個全數計入)	

Q6：臺北市於 106 年通過新標準單價房屋給予 6 年緩漲，109 年是否繼續緩漲？

答：臺北市前因房屋標準單價遠低於房屋造價，以致評定之房屋現值偏低，造成持有不動產的租稅負擔失衡，不符量能課稅精神，遂於 103 年召開不動產評價委員會常會通過重行評定房屋標準單價，漲幅達 1.6 倍；又為趨緩一次性調整產生稅負遽增之衝擊，於 106 年 7 月 1 日起採 6 年漸進式緩漲，

並保留於 109 年重行評定時，視經濟景氣及不動產市場發展狀況決定是否調整。經檢視近 3 年之臺北市住宅價格指數、營造工程物價指數相較，未明顯下跌，顯見經濟景氣持平，臺北市不動產評價委員會 109 年常會決議依照原緩漲規劃，避免房屋標準單價與實際造價偏離，以落實量能課稅原則，即 110 年以新標準單價按 8 折課徵房屋稅，111 年及 112 年按 9 折課徵。

Q7：臺北市路段率本次調整的情形？

- 答：一、為了檢視現行路段率的妥適性，經委外研究蒐集各項可能影響路段率因子，將影響路段率相關環境資料量化，例如公園、捷運等公共設施能提升房屋區位價值；如垃圾焚化廠、殯儀館等嫌惡設施則降低房屋區位價值，再利用迴歸分析篩選顯著影響因子，並透過地理資訊相關圖資，結合運用 GIS 及實價登錄資料，建立路段率評估機制，再由稅務人員實地調查，擬訂路段率提案，並經公告周知。
- 二、考量近年臺北市推動各項重大施政，如東西區門戶計畫、社會住宅、優化綠色運輸，均帶動周邊經濟發展。又對於捷運、學校、公園、市場等公共設施眾多的路段，因環境優良，生活機能完善，以及商業較為熱絡路段，予以調升路段率。另部分路段因原路段率與周邊路段相較偏高，予以調降路段率。
- 三、臺北市不動產評價委員會 109 年常會決議，臺北市路段率的總路段數計 1,351 條，其中未調整路段約占 2/3；調升 447 條路段中，多數為調升 1 級，有 302 條，比率約占調升路段 68%，平均每戶增加稅額為 532 元；調降則為 12 條路段。