

房屋稅簡介

臺北市稅捐稽徵處 徐嘉穂

課程大綱



國稅 VS. 地方稅

租稅種類依財政收支劃分法

- 一、國稅
 - (一)稅目:所得稅等10稅目
 - (二)徵收機關:財政部國稅局
- 二、地方稅
 - (一)稅目:地價稅等8稅目
 - (二)徵收機關:直轄市與縣市稅捐局處

財政部國稅局 下設分局或稽徵所



各縣、市稅捐局處 下設分處



> 房屋稅條例§3:

房屋稅,以附著於土地之各種房屋,及有關增加該房屋使用價值之建築物,為課徵對象。

> 房屋稅條例§2:

房屋:固定於土地上之建築物,供營業、工作或住宅用者。 增加房屋使用價值之建築物:附屬於應徵房屋稅房屋之其他建 築物,因而增加該房屋之使用價 值者。

» 建築法§4:

本法所稱建築物,為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁,供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。

> 保存登記房屋:

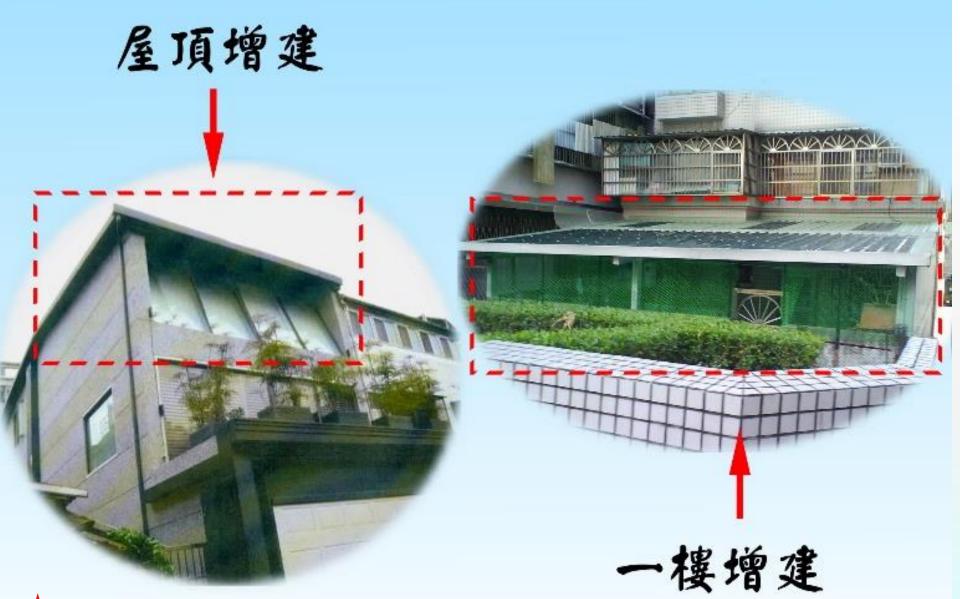
指依法新建或舊有之合法建物為確保其權屬,而向其所在地之地政機關申辦之建物所有權第一次登記。

未辨保存登記房屋: 指未辦理建物所有權第一次登記之房屋。



> 房屋:

- 一般房屋
 - 1. 已辦保存登記及未辦保存登記房屋
 - 2. 增建房屋
 - 3. 建築工寮、臨時性工棚、樣品屋
- 特殊房屋
 - 1. 充氣式房屋
 - 2. 加油站油亭、雨蓬
- 散裝倉庫及地下儲藏庫:瓦斯槽、油槽
- > 增加房屋使用價值之建築物: 例如:電扶梯、中央空調、游泳池



★違章建築要課房屋稅

★違章建築係指未向當地建築主管機關申請許可擅自建築之建築物 g

- > 非屬課徵範圍:
 - 圍牆、不附屬於房屋之露天游泳池
 - 箱型冷氣機
 - 廣告塔
 - 非定著於土地上之貨櫃屋



> 棚架:

- 屋頂棚架
 - □僅供遮陽防雨→免稅
 - □ 設有門窗、牆壁或供遮陽防雨以外目的使用→課稅
- 一樓棚架(含車棚)
 - □原則:課稅
 - □ 例外:供公眾通行者免稅

房屋稅納稅義務人

- > 房屋稅條例§4
 - 一般房屋:為所有人。
 - 設有典權的房屋:為典權人。
 - ※何謂典權?

出典人將自己所有的不動產交由<u>典權人</u>,典權人向其 支付一定<u>典價</u>後對出典不動產享有的<u>占有、使用和收</u> 益的權利。

共有房屋:向共有人徵收之,由共有人推定 一人繳納,其不為推定者,由現住人或使用 人代繳。

房屋稅納稅義務人

- 未辦保存登記的房屋
 未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋,其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之;無使用執照者,向建造執照所載起造人徵收之;無建造執照者,向現住人或管理人徵收之。
- 信託房屋: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。 受託人為二人以上者,準用有關共有房屋之 規定。

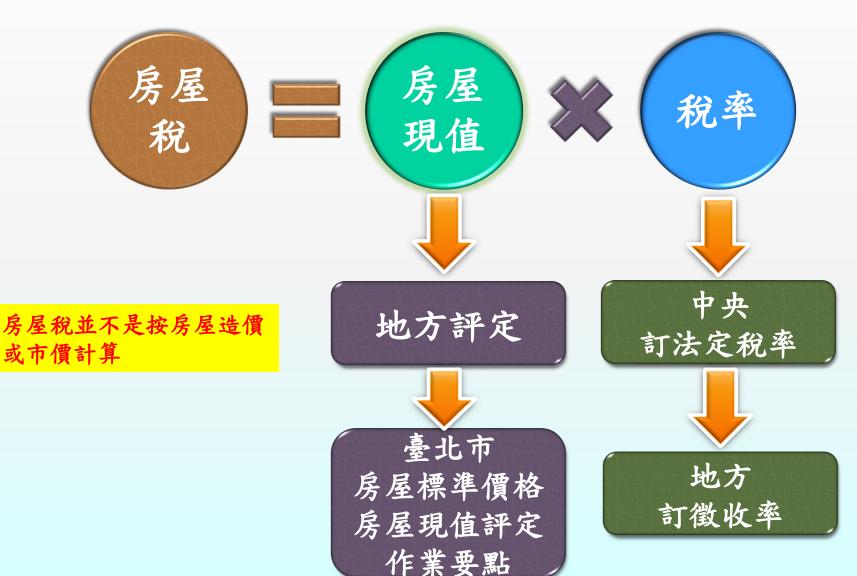
房屋稅納稅義務人

- ,申報移轉或設定典權(自治§10)
 - 當月15日以前申報或設定者:當月起向承受人或典權人課徵
 - 當月16日以後申報或設定者: 次月起向承受人或典權人課徵
 - 前業主應負擔而尚未開徵之房屋稅應即予開 徵
- > 欠稅未繳清前不得移轉或設定典權(房§22)

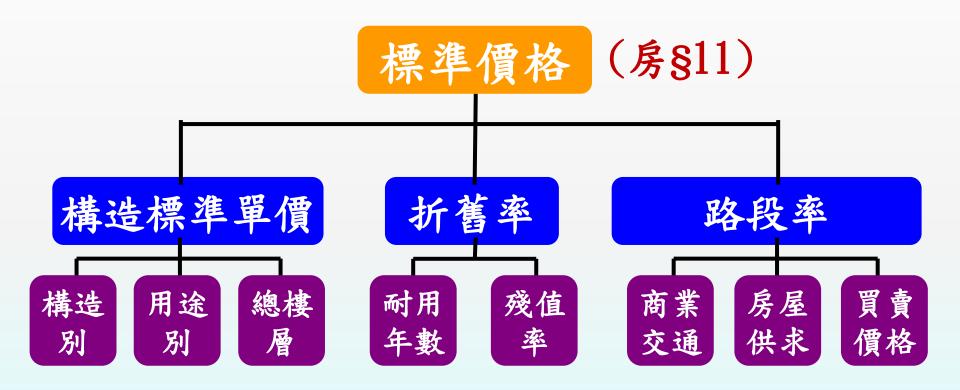
房屋稅開徵及課稅期間

- » 開徵日期(房§12) 每年徵收一次,開徵日期5月1日至5月31日
- > 課稅期間
 - 前一年7月1日起至本年6月30日止
 - ★按月課徵:新建、增建或改建房屋,於當期建造完成者,均須按月比例計課,未滿一個月者不計。

房屋稅核算公式



房屋稅稅基(現值)



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

房屋稅核算公式



臺北市房屋標準價格及房屋評定現值 作業要點

作業要點§2

房屋構造標準單價表

房屋現值

折舊率及耐用年數表

房屋街路等級調整率表

臺北市房屋標準價格及房屋評定現值 作業要點

作業要點§4

房屋構造標 房屋用途 房屋總層數

依建築管理機關核發之使用執照(未領使用執照者依建造執照)所載之資料為準

臺北市房屋標準價格及房屋評定現值 作業要點

作業要點§4

面積

- ◆以地政機關核發之建物測量成果圖為準
- ◆已領使用執照未辦理所有權第一次登記 者,以使用執照所載資料為準
- ◆未領使用執照(或建造執照)之房屋,以 現場勘定調查之資料為準

各項加減率

房屋現值=核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)×路段率 核定單價=標準單價×(1±各項加減率)±樓層高度之超高或偏低價

● 加價項目(舉例)

如百貨公司、10層樓以上之房屋等具有以下設備。

- (1)中央系統型冷氣機:加價5%。
- (2)電扶梯:每部加價2%,以裝設之樓層為限。(1部-2%,2部-4%,以此類推)
- (3)金屬或玻璃帷幕外牆:面積超過外牆面積10%者, 加價10%,但地下室或地下層部分不予加價。
- (4)室內及屋頂游泳池:加價5%。
- 減價項目(舉例)

如房屋地下層,按該房屋所適用之標準單價8成核計。

折舊率

房屋現值=核定單價×面積×(1-折舊年數×折舊率)×路段率 核定單價=標準單價×(1±各項加減率)±樓層高度之超高或偏低價

● 臺北市房屋折舊率及耐用年數表

房屋構造種類	代號	每年折舊 率	最高折舊年數	殘值
鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造	P · A · S	1%	60	40%
鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	B · T	1%	60	40%
加強磚造	С	1.2%	52	37. 6%
鋼鐵造	J · U	1.2%	52	37. 6%
石造	H	1.4%	46	35. 6%
磚造	F	1.4%	46	35. 6%
木造(雜木以外)	D	2%	35	30%
木造(雑木)	E	2. 5%	30	25%
土磚造	K	5%	18	10%
竹造	L	8%	11	12%

房屋街路等級調整率

臺北市房屋街路等級調整率評定表

等級	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
調整率 (%)	400	390	380	370	360	350	340	330	320	310	300
等級	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
調整率 (%)	290	280	270	260	250	240	230	220	210	200	190
等級	23	24	25	26	27	28	29	30	31		
調整率 (%)	180	170	160	150	140	130	120	110	100		

房屋稅基及稅率變革

★ 首頁 > 各稅服務 > 房屋稅稅基及稅率變革 房屋稅稅基及稅率變革 **~** 5 103年7月起稅基及稅率變革 104年房屋稅變革說明 稅率專區 標準單價調整、高級住宅及路段率 新聞稿 106年7月起稅基及稅率變革 109年7月起稅基變革 110年7月起稅率變革

房屋稅基七一新制

106年常會通過調整重點

調整90年7月1日以後舊高級住宅標準單價

適用新標準單價房屋

高級住宅改按固定比率加價

取消中央空調等加價項目

給予6年緩漲機制

新標準單價房屋適用對象

- 1. 103年7月起新建房屋。
- 2. 90年7月至103年6月原適用舊標準單價的 高級住宅,自106年7月起按新標準單價 重行評定房屋現值。

*除上述房屋外,其餘舊屋不調整。

新標準單價房屋調整項目-1

適用103年7月起新標準單價房屋調整如下:

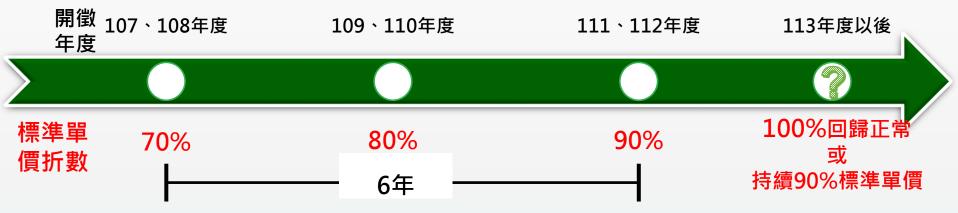
- (一)取消中央空調、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價。
- (二)高級住宅改採固定比率120%加價。

新標準單價房屋調整項目-2

- (三)給予6年新標準單價緩漲機制,即自 106年7月1日起,以該標準單價按70%計 算,之後每2年遞增10%,採6年緩漲。
- (四)修正房屋折舊率及耐用年數表,即各種 構造房屋調高折舊率幅度介於0.14%~ 0.27%,例如鋼骨造、鋼筋混凝土造房 屋,由原折舊率每年1%提高至1.17%。

房屋稅基七一新制

適用新標準單價房屋給予6年之緩漲機制



新增標準單價表:

- 一、臺北市35層以下房屋構造標準單價表(103年7月起適用) (緩漲期間:106年7月至112年6月)
- 二、臺北市36層以上房屋構造標準單價表(103年7月起適用) (緩漲期間:106年7月至112年6月)
- 三、臺北市地下建築物房屋構造標準單價表(103年7月起適用) (緩漲期間:106年7月至112年6月)

部分單價表

臺北市35層以下房屋構造標準單價表(103年7月起適用) (緩漲期間:106年7月至112年6月)

單位:元/平方公尺

構造		網絡混凝土造(B) 預購混凝土造(T) 打8析								打9析			
適用期間 用途 単價	106年7月至108年6月				108年7月至110年6月				110年7月至112年6月				
	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四章	
35	15,120	14,770	14,280	13,790	17,280	16.880	16.320	15,760	19,440	18.990	18.360	17,730	
34	14,910	14,520	14,030	13,540	17,040	16,600	16,040	15,480	19,170	18,670	18,040	17,410	
33	14,660	14,310	13,820	13,330	16,760	16,360	15,800	15,240	18,850	38,400	17,770	17,140	
32	14,450	14,070	13,580	13,090	16,520	16,080	15,520	14,960	18,580	38,090	17,460	16,830	
31	14,210	13,860	13,330	12,880	16,240	15,840	15,240	14,720	18,270	17,820	17,140	16,560	
30	13,750	13,370	12,910	12,420	15,720	15,280	14,760	14,200	17,680	17,190	16,600	15,970	
29	13,580	13,230	12,740	12,250	15,520	15,120	14,560	14,000	17,460	17,010	16,380	15,750	
28	13,370	13,020	12,530	12,040	15,280	14,880	14,320	13,760	17,190	16,740	16,110	15,480	
27	13,230	12,840	12,350	11,860	15,120	14,680	14,120	13,560	17,010	16,510	15,880	15,250	
26	12,910	12,530	12,040	11,580	14,760	14,320	13,760	13,240	16,600	16,110	15,480	14,890	
25	12,600	12,250	11,760	11,270	14,400	14,000	13,440	12,880	16,200	15,750	15,120	14,490	
24	12,530	12,140	11,650	11,160	14,320	13,880	13,320	12,760	16,110	15,610	14,980	14,350	
23	12,420	12,040	11,550	11,020	14,200	13,760	13,200	12,600	15,970	15,480	14,850	14,170	
22	12,280	11,900	11,510	10,990	14,040	13,600	13,160	12,560	15,790	15,300	14,800	14,130	
21	12,140	11,760	11,340	10,950	13,880	13,440	12,960	12,520	15,610	15,120	14,580	14,080	
20	11,550	11,130	10,740	10,360	13,200	12,720	12,280	11,840	14,850	14,310	13,810	13,320	
19	11,440	11,060	10,670	10,290	13,080	12,640	12,200	11,760	14,710	14,220	13,720	13,230	
18	11,340	10,920	10,530	10,150	12,960	12,480	12,040	11,600	14,580	14,040	13,540	13,050	
17	11,230	10,810	10,390	9,970	12,840	12,360	11,886	11,400	14,440	13,900	13,360	12,820	
16	11,090	10,670	10,220	9,800	12,680	12,200	11,680	11,200	14,260	33,720	13,140	12,600	
15	10,500	10,080	9,660	9,240	12,000	11,520	11,040	10,560	13,500	12,960	12,420	11,880	
14	10,390	9,940	9,520	9,100	11,880	11,360	10,880	10,400	13,360	12,780	12,240	11,700	
13	10,250	9,830	9,380	8,920	11,720	11,240	10,720	10,200	13,180	12,640	12,060	11,470	
12	10,180	9,690	9,240	8,780	11,640	11,080	10,560	10,040	13,090	12,460	11,880	11,290	
11	10,010	9,550	9,060	8,610	11,440	10,920	10,360	9,840	12,870	12,280	11,650	11,070	
10	9,450	8,960	8,500	8,050	10,800	10,240	9,720	9,200	12,150	11,520	10,930	10,350	
9	9,310	8,820	8,330	7,800	10,640	10,080	9,520	8,920	11,970	11,340	10,710	10,030	
8	9,130	8,640	8,120	7,590	10,440	9,880	9,280	8,680	11,740	11,110	10,440	9,760	
7	9,030	8,470	7,940	7,420	10,320	9,680	9,080	8,480	11,610	10,890	10,210	9,540	
6	8,890	8,330	7,800	7,210	10,160	9,520	8,920	8,240	11,430	10,710	10,030	9,270	
5	8,260	7,590	6,650	5,958	9,440	8,680	7,600	6,800	10,620	9,760	8,550	7,650	
4	8,010	7,560	6,540	5,810	9,160	8,640	7,480	6,640	10,300	9,720	8,410	7,470	
3	7,980	7,520	6,370	5,600	9,120	8,600	7,280	6,400	10,260	9,670	8,190	7,200	
2	7,940	7,450	6,190	5,350	9,080	8,520	7,080	6,120	10,210	9,580	7,960	6,880	
1	7,910	7,420	5,980	5,140	9,040	8,480	6,840	5,880	10,170	9,540	7,690	6,610	

備註:自106年7月起,適用103年7月起單價表者,採6年緩漲,並列示每2年緩漲所適用之單價表。

房屋稅基七一新制

房屋構造種類		最高折	舊標 2	準單價	新標準單價		
	代號	舊年數	每年 折舊率	殘值率	每年 折舊率	殘值率	
鋼骨造 鋼骨混凝土造	P A	60	1%	40%	1.17%	29.80%	
鋼骨鋼筋混凝土造 鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造	S B T	60	1%	40%	1.17%	29.80%	
加強磚造	C	52	1.2%	37.6%	1.38%	28.24%	
鋼鐵造	J U	52	1.2%	37.6%	1.38%	28.24%	
石造	Н	46	1.4%	35.6%	1.60%	26.40%	
磚造	F	46	1.4%	35.6%	1.60%	26.40%	
木造(雜木以外)	D	35	2%	30%	2.21%	22.65%	
木造(雜木)	Е	30	2.5%	25%	2.70%	19.00%	
土磚造	K	18	5%	10%	5.14%	7.48%	
竹造	L	11	8%	12%	8.27%	9.03%	

單一自住房屋給予稅捐優惠

家戶(即所有權人本人及其配偶、未成年子女) 持有全國單一且自住、辦竣戶籍登記,並符合 本市都市計畫規定可作住宅使用之本市房屋 ,於課徵房屋稅時,就持有房屋期間折減其房 屋課稅現值16%,並訂定現值折減額度最高以 新臺幣250萬元為限,即每戶減稅額度最多為 新臺幣3萬元。

房屋稅



109年7月 臺北市房屋稅調整新制

108年11月25日召開不動產評價委員會 108年12月31日公告 109年7月實施(反映於110年繳款書)

房屋稅

不動產評價委員會109年常會審議通過事項

簡要說明

- ◆單一自住更輕稅
- ◆包租代管亦比照
- ◆電梯加價略取消
- ◆六年緩漲持續走
- ◆豪宅定義有微調

房屋稅

單一自住更輕稅

房屋稅條例第5條

住家用房屋供自住使用者,房屋稅稅率為1.2%

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,個人所有之住家用房屋符 合右列情形者,屬供自住使用 供本人、配偶 或直系親屬實 際居住使用

本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內

房屋無出租 使用

全國單一自住 房屋稅負應更優惠

符合下列單一自住要件,適用房屋稅基折減

- ▶ 本人、配偶及未成年子女全國僅持有1戶
- ▶ 自住且辦竣戶籍登記
- 符合本市都市計畫規定可作住宅使用



現行規定(已自106.7起實施)

616%

相當於稅率1.0% 稅額折減上限3萬元

修正後規定(自109.7起實施)

950%

相當於稅率0.6%

稅額折減上限9萬元

約20萬戶受惠

包租代管亦比照



電梯加價略取消



現行規定計算房屋現值時

5層樓以下 有裝設電梯



20%

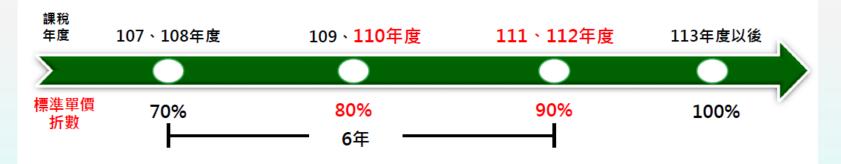
審議通過取消加價課徵房屋稅

- 本市人口老化程度遽增,對電梯設置需求 日益增加
- 因應高齡化社會及行動不便者的生活需求
- 增進整體環境品質
- 提供市民安全及便利的生活
- 落實居住正義

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,仍維持加價課徵

六年緩漲持續走

- 一、103年配合行政院的財政健全方案,調整房屋標準單價至合理造價40%至50%,致標準單價一次調高2.6倍。
- 二、為減緩稅負遽增衝擊,本市106年不動產評價委員會增訂適用新標準單價房屋採6年漸進式緩漲,並保留於109年重行評定時,視當時經濟景氣及不動產市場發展狀況決定是否調整。



審議通過

經檢視近3年之本市住宅價格指數、營造工程物價指數,未明顯下跌,顯見經濟景氣持平。會議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。

豪宅定義有微調

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。 停車位價格依下列方式計入房地總價:

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



110年7月起造人待銷售房屋新制

110年6月1日臺北市政府(110)府法綜字第1103021812號令修正公布 110年7月1日實施



修法理由



為期稅制更合理公平,促使起造人加速釋出餘屋,增加房屋供給,爰經本市議會審議通過,起造人持有住家用房屋待銷售期間由3年縮短為1年6個月,該待銷售期間房屋稅率則從1.5%調高至2%,自110年7月1日施行。



起造人待銷售房屋新制上路



起造 稅制更合理公平 加速釋出餘屋 人持有 新制 舊制 1.5年 待銷售期間 3年 住家 用 適用稅率 2% 1.5% 房 屋

本市空置房屋稅率比較



	房屋使用	情形	持有戶數	110.7.1起稅率
空置房屋		非自住-起造人待銷售	於起課房屋稅1年6個月 內未出售者	2%
(依使用執照所載用途	住家用途		本市2戶以內	每戶2.4%
別或都市計 畫分區使用 範圍認定)		其他非自住	本市3戶以上	每戶3.6%
TO IM WOO NE	非住家用途	營業用途	不限	2%
	s <u>s</u> 2			

臺北市不動產評價委員會會議紀錄

★ 首頁 > 各稅服務 > 房屋稅 > 臺北市不動產評價委員會會議紀錄

臺北市不動產評價委員會會議紀錄





臺北市不動產評價委員會109年常會會議紀錄、公告及附件

臺北市不動產評價委員會106年臨時會決議事項及相關附件

臺北市不動產評價委員會106年常會紀錄、公告及附件

臺北市不動產評價委員會103年常會紀錄、公告及附件

臺北市不動產評價委員會100年臨時會紀錄、公告及附件

臺北市不動產評價委員會100年常會紀錄、公告及附件

臺北市不動產評價委員會109年常會會議紀錄、公告及附件

臺北市不動產評價委員會109年常會會議紀錄、公告及附件

	至为17、到注印度交叉目100个中日日概20年 公口次门门
1. <u>10</u>	9年常會會議紀錄 🚶
2. <u>10</u>	9年常會委員名單 🔀
	北市政府108年12月31日府財稅字第10860028191號及109年1月9日府財稅字第10930007221號公告
ν,	
(1)	附件1-臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點 🔼
(2)	附件2-臺北市稅揭稽徵處房屋街路等級調整率作業要點 👤
(3)	附件3-臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理房屋街路等級調整率作業要點 📜
(4)	附件4-臺北市房屋街路等級調整率評定表 🏌
(5)	<u>附表1-臺北市35層以下房屋構造標準單價表</u>
(6)	附表2-臺北市36層以上房屋構造標準單價表 📜
(7)	<u>附表3-臺北市地下建築物標準單價表</u>
(8)	<u>附表4-臺北市35層以下房屋構造標準單價表(103年7月起適用)</u>
(9)	<u>附表5-臺北市36層以上房屋構造標準單價表(103年7月起適用)</u>
(10)	附表6-臺北市地下建築物標準單價表(103年7月起適用)
(11)	附表7-臺北市35層以下房屋構造標準單價表(103年7月起適用)(緩漲期間:106年7月至112年6月) ▶
(12)	附表8-臺北市36層以上房屋構造標準單價表(103年7月起適用)(緩漲期間:106年7月至112年6月) ▶
(13)	附表9-臺北市地下建築物房屋構造標準單價表(103年7月起適用)(緩漲期間:106年7月至112年6月) ▶
(14)	附表10-臺北市房屋街路等級調整率表 🔀
(15)	附表11-臺北市房屋折舊率及耐用年數表 🔀
(40)	W=10 = + = 0 = 7 + = 7 + 10 + = 1 + 10 + 10 + 10 + 10 + 10 + 1

» 房屋稅條例第5條 103年6月4日總統公布修正,同年6月6日生效。

	用途別	修正前稅率	修正後稅率	
	自住用	1.2%	1. 2%	
住家	公益出租用	1.2% - 2%	1. 2%	
*	非自住用	1.2% - 2%	1.5% - 3.6%	
	營業用	3% - 5%	3% - 5%	
非住		1 50/ 9 50/	3% - 5%	
家	供人民團體等非營 業使用	1.5% - 2.5%	1.5% - 2.5%	

103年7月 起適用

◆ 103年本市房屋稅徵收自治條例修正主要是調高非自住之住 家用房屋稅率並採差別稅率。

	房屋使用情形	持有戶數	原稅率	法定稅率	臺北市適 用稅率
	自住用	全國3戶內		1.2%	1.2%
	公益出租用	不限		1.2/0	1.2/0
住家口	其他住家用	本市 2 户 以下	1.2%		2.4%
用	共他任务用	本市 3 户 以上	1.5%~3.6%	3.6%	
	公有住家用				1.5%
非	營業用		3%		3%
住家	私人醫院、診所或自由職業事務所用		2%	3%~5%	3%
用	人民團體等非營業用		2%	1.5~2.5%	2% 48

> 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,規範自住房屋內容 如下:

房屋使用情形	房屋持有人	符合要件
自住房屋	個人所有	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。

選自住房屋 應選現值高或稅率高 ◎前提都要實際居住

房屋稅稅率

- ■臺北市其他住家用稅率-自103年7月1日起 適用
- 其他供住家用者(簡稱非自住):以每一納 稅義務人持有臺北市非自住房屋戶數判定所 適用之差別稅率。
- >北市多屋族差別稅率-判定前應先扣除臺北市 自住房屋數















每一戶 自住用

非自住2户以下 非自住3户以上

1.2%

2.4%

每一戶

3.6%

公益出租使用

- ◆ 106年11月30日財政部台財稅字第 10604699030號令修正
- ◈ 房屋屬公益出租人出租使用,指經直轄市、 縣(市)主管機關依住宅法及其相關規定核 (認)定之公益出租人,於核(認)定之有 效期間內,出租房屋供住家使用。
 - 1. 自然人及法人所有房屋均可適用。
 - 2. 不併入自然人自住房屋3戶計算。

• 第4條第2項-違規使用加重課稅

房屋使用執照所載用途別為停車場或防空避難室, 未經核准變更使用,而改變為其他用途者。

房屋使用情形	原稅率	法定稅率	北市適用 稅率
供住家用	2%	1. 5%~3. 6%	3.6%
供營業用	5%		5%
供私人醫院、診所或自由 職業事務所用	2. 5%	3%~5%	5%
供人民團體等非營業用	2.5%	1.5%~2.5%	2. 5%

臺北市房屋稅率表

J.	屋使	迁用情形	持有戶數	稅率
	單一	-自住	全國 1 户	相當稅率 0.6%(註1)
	自住		全國 3 戶內	1.2%
	公益出租人出租使用		不限	1.2% (109年7月1 日起相當稅率 0.6%)(註2)
	社會	住宅包租代管	不限	相當稅率 0.6%
住家用	持有主管機關核發之 經勞工主管機關核發 公立學校之學生宿舍 簽訂投資契約,投資			1.5%
	公同共有,除共有人名其他非自住	公同共有,除共有人	符合自住外	2.4%
		甘业业台社	本市2户以內	每户 2.4%
		本市3户以上	每户 3.6%	

臺北市房屋稅率表

非住家用	營業用 私人醫院、診所或自由 職業事務所用 人民團體等非營業用		3% 3% 2%
	住家用	不限	3. 6%
停車場或防空	營業用		5%
避難室違規使 用	私人醫院、診所或自由 職業事務所用		5%
	非住家非營業用		2. 5%

	房	屋使用情形	持有戶數	親率
	住家	非自住-起造人待銷售	於起課房屋稅1年6個內 未出售者	2%
空置房屋	用	甘业业台社	本市2户以內	每户 2.4%
(依使用執 照所載用途	途非住家用途	其他非自住	本市 3 户以上	每戶 3.6%
別或都市計 畫分區使用		營業用途		
範圍認定)		醫院、診所用途	不限	2%
		其他用途		

• 第4條第3項

房屋空置不為使用者,應按其現值依據使用 執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定, 分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用 房屋稅率課徵。

房屋稅率函釋

• 信託房屋

財政部103.09.26台財稅字第10304619480號令 信託房屋於信託關係存續中由受託人持有,不適 用自住使用稅率課徵房屋稅,惟委託人與受益人 同屬一人(自益信託),且該房屋仍供委託人本 人、配偶或其直系親屬實際居住使用,與該房屋 信託目的不相違背者,該委託人視同房屋所有權 人,如其他要件符合「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,准按住 家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。

自益信託房屋符合自住規定者,可適用1.2%自住稅率

房屋稅率函釋

• 公同共有房屋

財政部103.11.26台財稅字第10304597910號令

- 一、公同共有房屋,其公同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公同共有人可分之權利義務範圍,經稽徵機關查明屬實者,該公同共有人所有潛在應有權利部分如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用,認屬符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條第2款規定。
- 二、共有房屋,其共有人有屬夫、妻或其未成年子 女之關係者,該等共有人持有該公同共有房屋 部分,於依上開標準第2條第3款規定審認自住 戶數時,以1戶計算。

本人、配偶及未成年子女共有算1戶,兄弟或他人共有 各計1戶

房屋稅率函釋

• 打通合併如何計算戶數

財政部賦稅署104.3.6臺稅財產字第10304650430號函

- 一、房屋以建號或門牌號碼為準,可獨立使用及移轉 之個別房屋認定為1戶,並編配1個稅籍編號。
- 二、個人將毗鄰房屋打通合併使用,如業經地政主管機關辦竣建物合併,並向戶政機關申請門牌併編者,即可釐正合併房屋稅籍。

輔導情形	□申報□申報	人已填?	寫寫	契				書 附情形申報表)	聯
一、房	屋部分	(稅籍	編號)	150509	975000				
坐	落	美崙	街 路	段	巷	弄	41 號	樓之	

使用	<u>面積</u> 層次	1 樓				
住家	自住 或公益出租	40. 0		总层 段 展	專,利用契	和由超
*	非自住					
	營業用			書附聯,申請移轉後 使用情形		100万庄
非仕	營業用減半					
住家	私人醫院、診所或 自由職業事務所					
	非住家非營業					

□地下室停車空間係供自用停車且無出租收費情事,請准予免徵房屋稅。

☑本人選取上述房屋為自住使用,因超過本人、配偶及未成年子女持有自住房屋全國3户之限制,放棄
 ☑本人□配偶□未成年子女所有<u>臺北</u>市<u>大同</u>區 <u>昌吉</u>街 <u>段</u> 巷 <u>弄 57</u>號 <u>3</u>樓之 <u>2</u> 房屋按自住稅率課徵房屋稅。

二、土地部分

本申報書所列房屋基地係陽明段3小段589號

☑供自用住宅用地使用,茲先行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅,俟辦妥土地所有權移轉登記並於本 年9月22日前辦竣戶籍登記後,再補送有關文件,請准自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

依都市計畫規定不得作為住宅使用地區,如違反規定,將依都市計畫法第79條處以6至30萬元罰鍰並勒令停止使用。 如有疑問請洽1999轉本府都市發展局都市規劃科各行政區承辦人員。

※本人已詳細閱讀並瞭解以上內容。

申報人:張三 簽名或蓋章: [中報人為公司行號或機關團體除蓋印鑑章外,並須由負責人或代表人簽章)

108 年 5 月 1 日

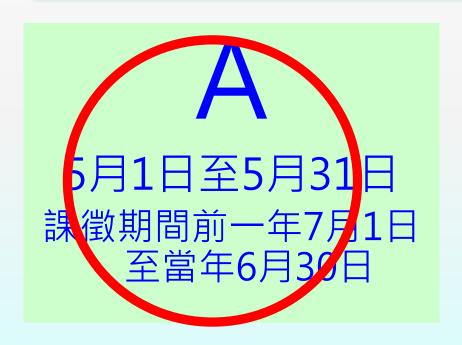
房屋移轉後使用情形如下:

都市計畫法第79條規定

都市計畫範圍內土地或建築物之使用,或從事建造、 採取土石、變更地形,違反本法或內政部、直轄市、 縣(市)(局)政府依本法所發布之命令者,當地地 方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所 有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元 以下罰鍰,並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。 不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者,得按次處罰, 並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復 原狀之措施,其費用由土地或建築物所有權人、使用 人或管理人負擔。

Q&A

Q:每年應納的房屋稅是在什麼時候 繳納?課徵期間為何?



В

4月1日至4月30日 課徵期間1月1日至 12月31日

Q&A

Q:法人房屋供員工作宿舍使用,是 否適用自住房屋稅率1.2%?





Q&A

Q:高小姐在臺北市有3間房屋,A屋供自住、B屋出租供他人作住家用、C屋出租作營業用,適用稅率為何?

A屋適用稅率1.2% B屋適用稅率2.4% C屋適用稅率3%

B

A屋適用稅率1.2% B屋適用稅率3.6% C屋適用稅率5%

房屋稅課徵兩大原則

- > 按實際使用情形課徵(房§5)
 - 房屋同時作住家及非住家用
 應以實際使用面積,分別按住家用或非住家用稅率,課徵房屋稅。但非住家用者,課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。
 - 按各樓層使用情形
 如課稅房屋為多層式建築者,應以每層面積為計算基準。

納稅人申報協力義務

> 房屋稅條例§7

納稅義務人應於房屋建造完成之日起30日內檢 附有關文件,向當地主管稽徵機關申報房屋稅 籍有關事項及使用情形;其有增建、改建、變 更使用或移轉、承典時,亦同。

> 司法院釋字第537號解釋

有關課稅要件事實,多發生於納稅義務人所得 支配之範圍,稅捐稽徵機關掌握困難,為貫徹 公平合法課稅之目的,因而課納稅義務人申報 協力義務。

房屋稅課徵兩大原則

- > 按月課徵(房§7、自治§9)
 - •建築完成或增建、改建、變更使用30日內申報
 - 變更使用以每月15日當基準,變更日期在變更月份的

15日以前→當月適用變更後稅率

16日以後 — 當月適用原稅率,次月適用 變更後稅率

例:10/7申報原營業用房屋變更為自住用房屋 如變更使用日為 9/9→ 9月適用自住用稅率 如變更使用日為9/16→ 9月仍按營業用稅率 10月始按自住用稅率課徵

房屋稅減免規定

- (一)依房屋稅條例有關規定,房屋受到重大災害,造成半毀或全毀之情況,可申請減免房屋稅。其中毀損面積佔整棟面積5成以上,必須修復始可使用者,房屋稅全免。至於毀損面積在3成以上未及5成者,房屋稅可減半課徵。
- (二)私有住家房屋現值10萬8千元以下。(106年起開徵房屋稅標 準)
- (三)海砂屋必須經專業鑑定機關鑑定,須拆除重建者,免徵 房屋稅,經鑑定應加勁補強或防蝕處理者,減半徵收房 屋稅。
- (四)經行政院原子能委員會偵測受輻射污染之房屋,其年劑量5毫西弗以上者(臺北市另訂免徵標準為1毫西弗以上者)免徵房屋稅。

建築物地下室如何課徵房屋稅?

- 免稅
 - 防空避難室自有自用或無償專供員工停車
- 按實際使用情形課徵 住、營、非住營
- 按非住家非營業用稅率課徵
 - *地下室供停車使用,如有按車收費或出租或空置且其使用執照為停車場
 - *地下室供停車使用,雖未另外收費,但與營利事業之經營具有不可分離關係者

(首頁/公告資訊/稅務公告/房屋稅公告/臺北市110年房屋稅開徵公告)

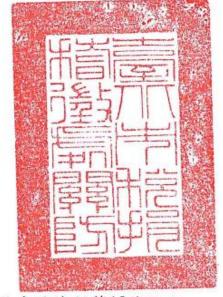
編號	標題
1	臺北市110年房屋稅開徵公告
2	臺北市政府108年12月31日府財稅字第10860028191號及109年1月9日府財稅字第 10930007221號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項(自109年7月1日實施)
3	臺北市政府106年12月28日府財稅字第10630009000號公告本市住家房屋免徵房屋稅現值標 準(自107年期起適用) ▶
4	臺北市政府106年6月20日府財稅字第10630004700號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關 事項(自106年7月1日起實施)
5	臺北市政府106年3月20日府財稅字第10604995000號公告 ▶
6	臺北市政府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關 事項 (自106年7月1日起實施)
7	臺北市政府103年2月11日府財稅字第10330000500號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關 事項 (自103年7月1日起實施)
8	臺北市政府100年1月24日公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項

臺北市稅捐稽徵處 公告

發文日期:中華民國110年4月15日

發文字號: 北市稽財丙字第11032230601號

附件:如公告事項二十



主旨:公告開徵臺北市110年房屋稅。

依據:

- 一、房屋稅條例第12條暨臺北市房屋稅徵收自治條例第12條規定。
- 二、臺北市政府107年4月11日府授財菸字第1072101149號函。

公告事項:

- 一、開徵日期:自110年5月1日起至110年5月31日止。
- 二、課稅期間:自109年7月1日起至110年6月30日止。
- 三、課稅範圍:房屋稅係以附著於土地之各種房屋,及增加該房 屋使用價值之建築物為課徵對象。
- 四、納稅義務人:依房屋稅條例第4條及臺北市房屋稅徵收自治 條例第10條規定,房屋稅向房屋所有人、典權人(設有典權 者)、共有人(共有房屋)、受託人(信託房屋)徵收之。

七、房屋稅應納稅額核算公式如下:

房屋稅=房屋現值×稅率

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

核定單價=標準單價×(1±各加減項之加減率)±樓層高度之 超高或偏低率

八、106年期起私有住家用房屋免徵房屋稅現值為10萬8,000元 九、申報之義務:下列事項應由納稅義務人向房屋所在地分處申

第3頁 共6頁

報,並可利用地方稅網路申報作業入口網辦理,網址: https://net.tax.nat.gov.tw。

臺北市稅捐稽徵處/首頁

新聞稿

最新消息

活動訊息

110-05-17 北市稅處與您一同抗疫 可個案審酌延長印花稅彙總...

110-05-16 因肺炎疫情影響 北市稅處呼籲民眾多加利用線上申...

110-05-16 受疫情影響免擔心 北市主動核實降稅並提供視訊服務

110-05-13 北市府取消110年5月15日舉辦第424次登山健行活動

110-05-12 北市自今年7月1日起 起造人待銷售期間修正為1.5...

110-04-29 北市稅處辦理民意問卷調查

新聞稿 rss 更多 新聞稿





■ 便民服務措施

- 稅務視訊服務雲
- 全功能櫃檯叫號進度查詢
- 身心障礙人士減免使用牌照稅線上小幫手
- 繼承案件地方稅聯合查欠
- 不動產移轉網路申報線上查欠(完稅)
- 稅務任意門
- 到府服務
- 稅務服務講習

更多 便民服務

110年房屋稅開徵專區







編號	主題	上版日期
1	<u>悠遊付</u>	110-04-26
2	抽獎活動	110-04-20
3	公告	110-04-20
4	<u>新聞稿</u>	110-04-20
5	109年7月起稅基變革	110-04-20
6	常見問答	110-04-20
7	宣導資訊	110-04-20
8	退稅服務	110-04-20
9	<u>申請繳納證明</u>	110-04-20
10	線上試算	110-04-20
11	<u>線上申辦與查詢</u>	110-04-20
12	<u>繳稅方式</u>	110-04-20
13	補發繳款畫	110-04-20

110年房屋稅開徵專區





補發繳款書

- 網路申請補發繳款書(地方稅網路申報作業) 🞝
- 網路申請補發繳款書(臺北市政府市民服務大平臺) 📢
- 網路申請補發繳款書(財政部稅務入口網) 🞝
- 本處110年房屋稅稅單線上補印
- 多媒體資訊機 稅額在3萬元以下者 透過便利商店多媒體資訊機使用自然人/工商憑證或已註冊健保卡及密碼、或TAIWAN FidO臺灣行動身分識別,查詢列印繳納單後,於便利商店櫃檯繳納。
- 語音補發繳款書: 撥付電話(02)2745-5880
 進入「地方稅語音服務系統」,選擇語音申辦補發繳款書,按「2」辦理。
- 電話補發繳款書

首頁/納稅資訊/繳稅與退稅/e化繳稅專區

e化繳稅專區

e化繳稅說明

網際網路繳稅-Paytax 💦

地方稅網路申報作業-定期開徵查繳稅及電子傳送服務 (線上查繳稅 4月份限使用牌照稅 5月限房屋稅 11月限地價稅)

臺灣行動身分識別註冊/綁定-TAIWAN FidO 🞝

全民健康保險卡註冊 💦

臺北市政府智慧支付平台-pay.taipei 🞝

悠遊付 🛃

悠遊付Q&A

e化繳稅指引 🔀

e化繳稅懶人包

首頁/納稅資訊/繳稅與退稅/e化繳稅專區

e化繳稅說明

信用卡繳稅

活期(儲蓄)存款帳戶電話語音、網際網路轉帳繳稅

晶片金融卡網際網路繳稅

行動支付工具繳稅

網際網路繳稅https://paytax.nat.gov.tw/

房屋稅線上查繳稅

1. 連線至地方稅網路申報作業首頁

https://net.tax.nat.gov.tw/PLRX/Lrx200d01

地方稅網路申報作業

110年4月28日星期三 :::

回首頁 網站導覽

請輸入關鍵字





常用服務 - | 新手上路 | 專業人士 | 常見問題 | 下載專區



常用服務

- ●定期開徵查繳稅及電子傳送服務
- ◎公佈欄
- ○報稅代理人帳號申請
- 印花稅帳號申請
- 娛樂稅帳號申請
- ◎ 網路申報操作手冊
- 查詢曾否享有自用住空用地稅率
- ○不動產移轉官傳專區



房屋稅線上查繳稅

2. 進入房屋稅線上查繳稅系統

可使用自然人/工商憑證、已註冊之全民健康保險卡、金融憑證、行動憑證進行登入



本系統房屋稅查繳稅功能開放時間為110年04月17日0時起至110年06月07日24時止。(開放繳稅期間為110年04月26日0時起至110年06月02日24時止。)

房屋稅線上查繳稅

定期開徵查繳稅及電子傳送服務

身分證字號/統一編號:							
				顯示			
憑證PIN碼:							
	登入	回上頁					

- 一、本系統牌照稅查繳稅功能開放時間為110年03月27日0時起至110年05月10日24時止。(開放繳稅期間為110年03月27日0時起至110年05月05日24時止。)本系統房屋稅查繳稅功能開放時間為110年04月17日0時起至110年06月07日24時止。(開放繳稅期間為110年04月26日0時起至110年06月02日24時止。)本系統地價稅查繳稅功能開放時間為110年10月15日0時起至110年12月07日24時止。(開放繳稅期間為110年10月27日0時起至110年12月02日24時止。)
- 二、如有系統操作問題,請於上班時間撥打下列專線,將有專人為您服務。

自然人憑證:0800-080-117 (有關自然人憑證申請、忘記密碼、鎖卡等相關問題)

健保卡網路服務註冊:0800-030-598 (有關健保卡註冊、認證、忘記密碼等相關問題)

系統操作:0800-818-388

系統操作客服電話服務時間:星期一至星期五上午9:00~12:00、下午1:30~6:00,國定例假日不服務。

房屋稅繳納證明

利用轉帳、行動支付、ATM及信用卡等繳納者請於繳稅完成後,保留繳納相關資料

- > 如需繳納證明,請向本處提出申請
- 利用自然人憑證等至下列網站申請 地方稅網路申報作業

https://net.tax.nat.gov.tw

財政部稅務入口網

https://www.etax.nat.gov.tw

電子稅務文件入口網

https://etd.etax.nat.gov.tw

Q&A

Q:臺北市房屋供會計師事務所執業用

, 適用房屋稅率為何?

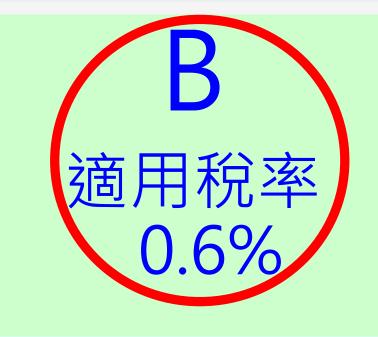
非住營稅率 2%



Q&A

Q:本人配偶及未成年子女全國僅持有 1戶房屋,自住辦竣戶籍登記,且 符合本市都市計畫作住宅使用, 109年7月1日起適用稅率為何?

適用稅率 1.2%



Q&A

Q:臺北市私有住家用房屋現值10萬6 千元,可以免徵房屋稅嗎?



B 不可以

簡報結束~ 感謝大家的聆聽!!