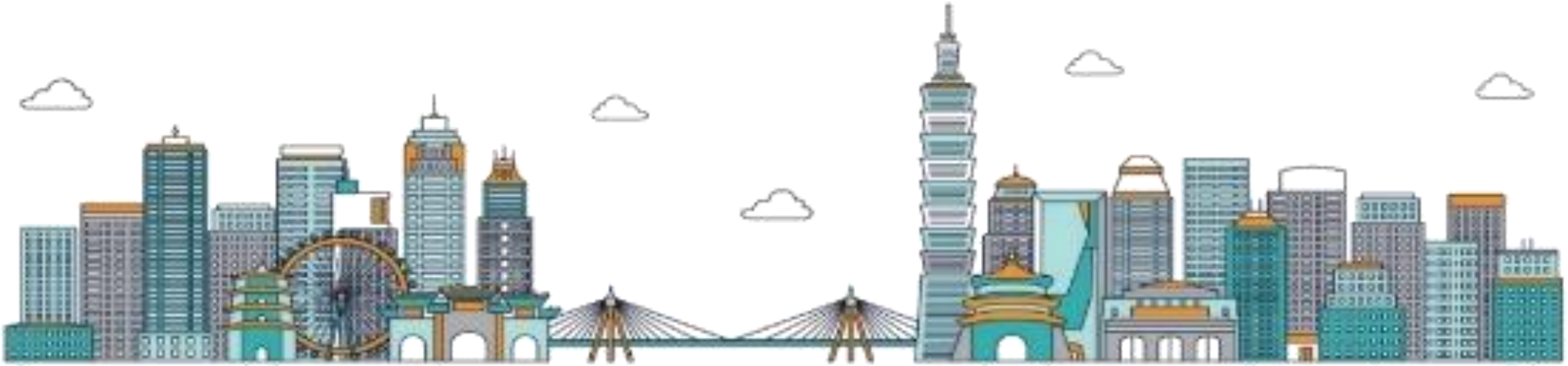
房屋稅簡介



租稅與規費不同

租 稅

法律規定

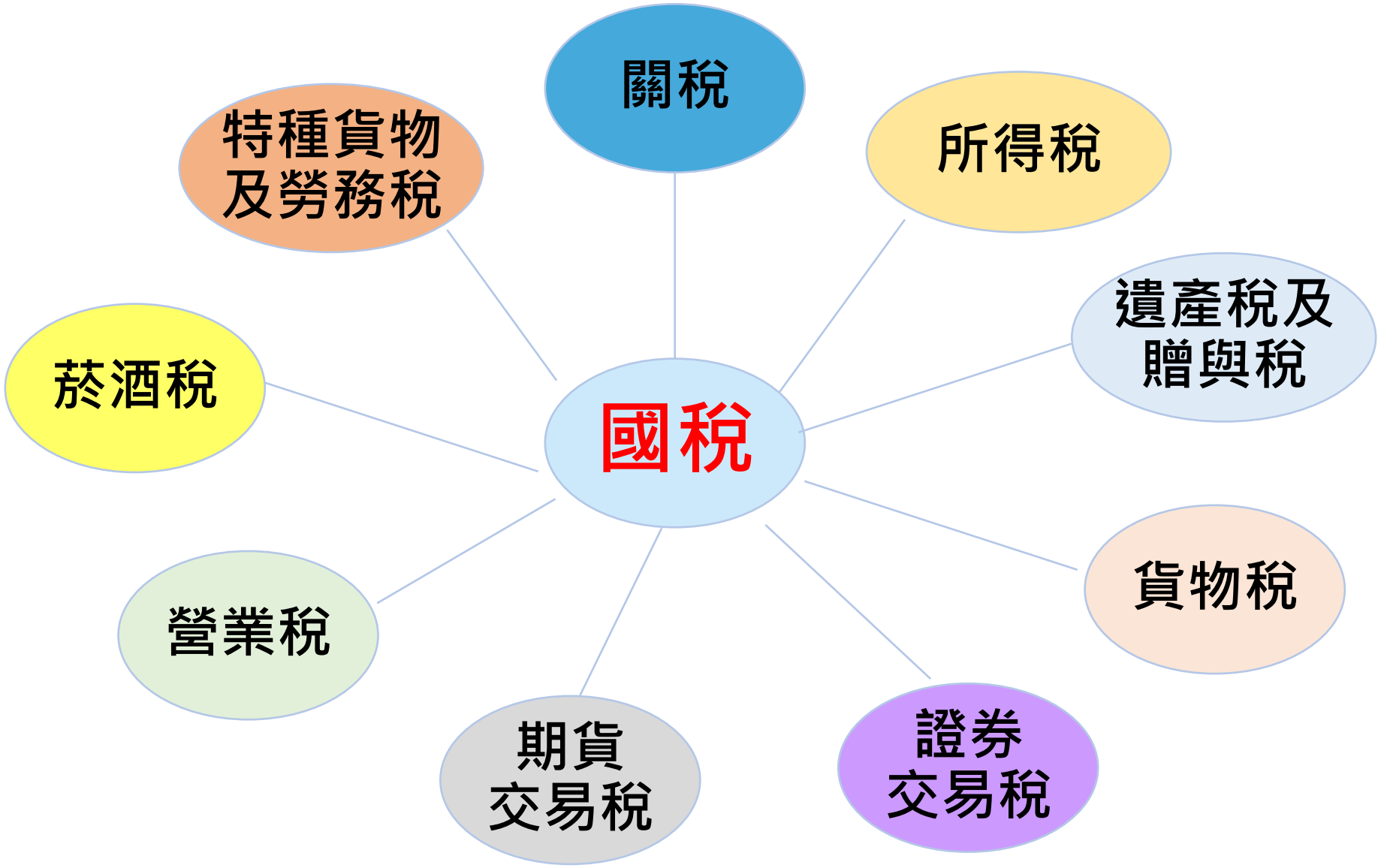
地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅、
使用牌照稅、娛樂稅、印花稅

規 費

使用者付費

汽車燃料費、土地登記費、簽證特許費、
法院訴訟費、證照換照費、執照審查費

國稅稽徵稅目



地方稅稽徵稅目

- 地價稅
- 土地增值稅
- 田賦(停徵)
- 房屋稅
- 契稅
- 使用牌照稅
- 娛樂稅
- 印花稅

財產稅種類

持有期間		移轉時
房屋稅	→	契　稅
地價稅	→	土地增值稅

房屋稅簡介

房屋稅課稅依據 1/2

- 房屋稅條例-共25條
- 臺北市房屋稅徵收自治條例- 共14條

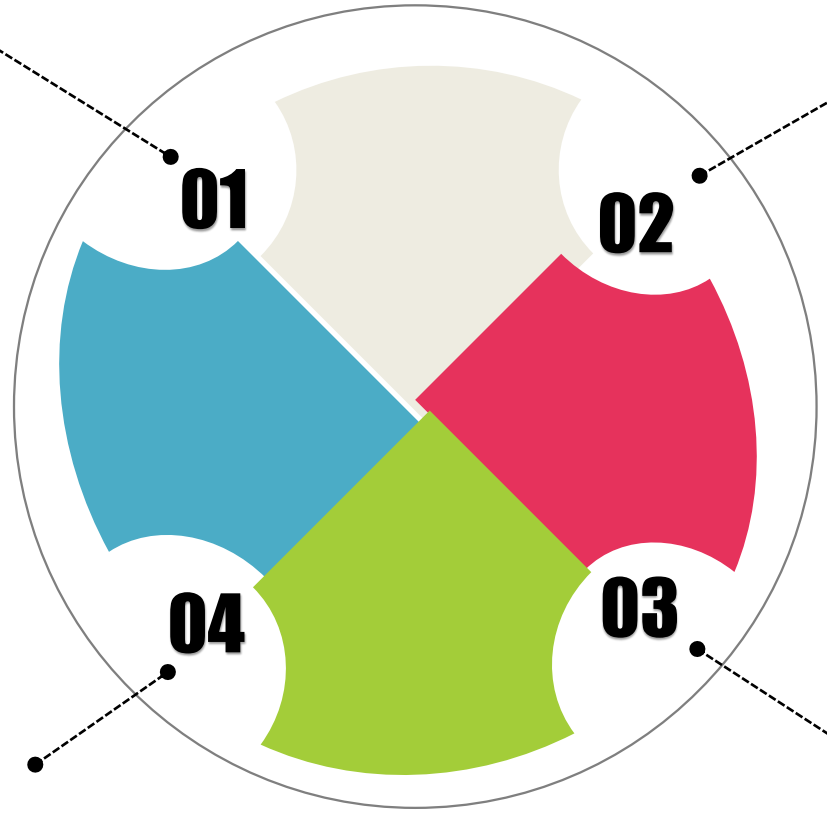
依房屋稅條例第24條規定，由各直轄市及縣(市)政府依本條例擬定，報財政部核備。

- 其他有關法律之規定

房屋稅課稅依據 2/2

房屋稅條例

標的、納稅義務人、稅率、減免規定



臺北市房屋稅徵收自治條例

徵收率、使用情形變更申報日

臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整作業要點

評定表、調整率表

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點

標準單價、加減項、折舊率

房屋稅課徵範圍 1/8

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。

房屋稅課徵範圍 2/8

一般房屋

- 已辦保存登記及未辦保存登記房屋
- 增建房屋(違章建築)
- 建築工寮、臨時性工棚、樣品屋

特殊房屋

- 充氣式羽球館
- 加油站油亭、雨蓬
- 儲存槽
  課徵對象:如供作儲存原料或成品使用者
  非屬課徵對象: 如屬製造過程中之必要設備

增加使用價值

- 中央空調
- 電扶梯
- 金屬或玻璃帷幕外牆
- 游泳池

房屋稅課徵範圍 3/8

- **特殊房屋**
  - **充氣式羽球館**

    定著土地上以膜為屋頂及壁體，供人使用，屬房屋稅課徵範圍。

    (財政部86.4.9台財稅第861891755號函)
  - **加油站地下油槽、油亭雨蓬**

    加油站之各式油亭雨蓬暨儲存油料之地下油槽，屬房屋稅課徵範圍。

    (財政部73.4.17台財稅第52639號函)
  - **儲存槽**

    如供作儲存原料或成品使用➡ 課徵對象

    如屬製造過程中之必要設備➡ 非屬課徵對象

    (財政部107年6月21日台財稅字第10700554630號令)

房屋稅課徵範圍 4/8

- **增加房屋使用價值之建築物**
  - **中央系統型冷氣機、電梯等**

中央系統型冷氣機按其裝置，係附著於房屋並增加房屋之使用價值，依法未便免徵。

(財政部62.5.31台財稅第34074號函、臺灣省政府財政廳61.5.9財稅三字第09068號令)

- **增建房屋**
  - **違章建築**

房屋稅係以附著於土地之各種房屋及增加房屋使用價之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋自不例外。

至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建物房屋，變成合法。

(財政部67.3.4台財稅第31475號函、69.7.16台財稅第35758號 函、69.10.29台財稅第38975號函)

違法增建房屋

房屋稅課徵範圍 5/8

●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

房屋稅課徵範圍 6/8

騎樓要不要課徵房屋稅！？

房屋之騎樓供公眾通行使用，非屬房屋稅條例之課徵範圍；其非供公眾通行使用者，應依實際使用情形，按同條例第5條規定稅率，課徵房屋稅。

(財政部109.03.09台財稅字第10904520820號令)

房屋稅課徵範圍 7/8

● 建築物地下室

➢ 免稅

- ✓ 各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租，免徵房屋稅。
- ✓ 各建築物地下室停車空間，如僅供車位所有權人停車使用，或所有權人為營利事業時，無償專供其員工停車使用，准免徵房屋稅。

房屋稅課徵範圍 8/8

● 建築物地下室

➢ 課稅

- ✓ 各類建築物地下室供營業用、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。
- ✓ 各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。
- ✓ 各類建築物地下室，其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。

非屬房屋稅課徵範圍 1/2

●圍牆、不附屬於房屋之露天游泳池

財政部73.10.22台財稅第61736號函，房屋之圍牆及不屬於房屋之露天游泳池，不予課徵房屋稅。

●箱型冷氣機、非定著於土地上之貨櫃屋

財政部60.3.2台財稅第31448號令，箱型冷氣機，係活動式設備，不併計課徵房屋稅。

●廣告塔

財政部62.3.12台財稅第31872號函，房屋頂樓增建廣告塔，不列入房屋稅課徵範圍。

●廣播電台發射塔

臺灣省政府財廳57.7.15財稅一字第66607號令，廣播電台之發射塔既屬廣播機器設備，非屬房屋稅課徵對象。

非屬房屋稅課徵範圍 2/2

●以支柱直接支撐太陽光電板，未另以建材鋪設頂蓋之太陽光電設施

財政部111.9.2台財稅字第11104611210號令釋，自111年7月1日起，以支柱直接支撐太陽光電板，未於太陽光電板上方或下方以建材鋪設頂蓋，且未設有門窗、牆壁及其他設備之太陽光電設施，非屬房屋稅條例規定之房屋稅課徵範圍。

示意圖／新北市經發局提供
© 由 好房網 提供

房屋稅納稅義務人 1/3

➢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？

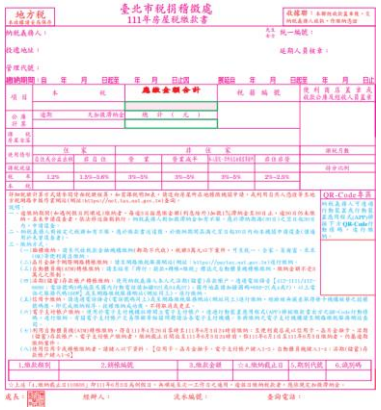
出典人將自己所有的不動產交由典權人，典權人向其支付一定典價後對出典不動產享有的占有、使用和收益的權利。

- 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。

代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對　於其他共有人有求償權。

房屋稅納稅義務人 2/3

<案例>



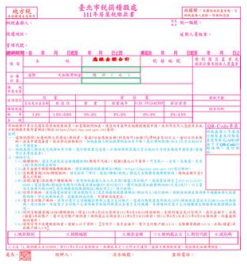
$3,000

1/3

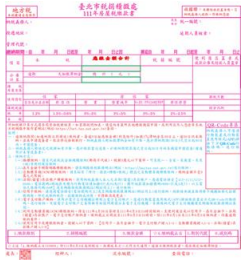
1/3

1/3

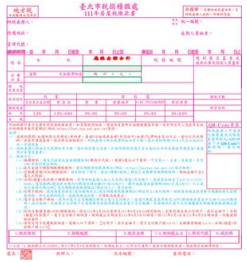
申請分單



$1,000



$1,000



$1,000

房屋稅納稅義務人 3/3

●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。

房屋稅開徵及課稅期間 1/2

➢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。

➢申報移轉 (自治條例§10)

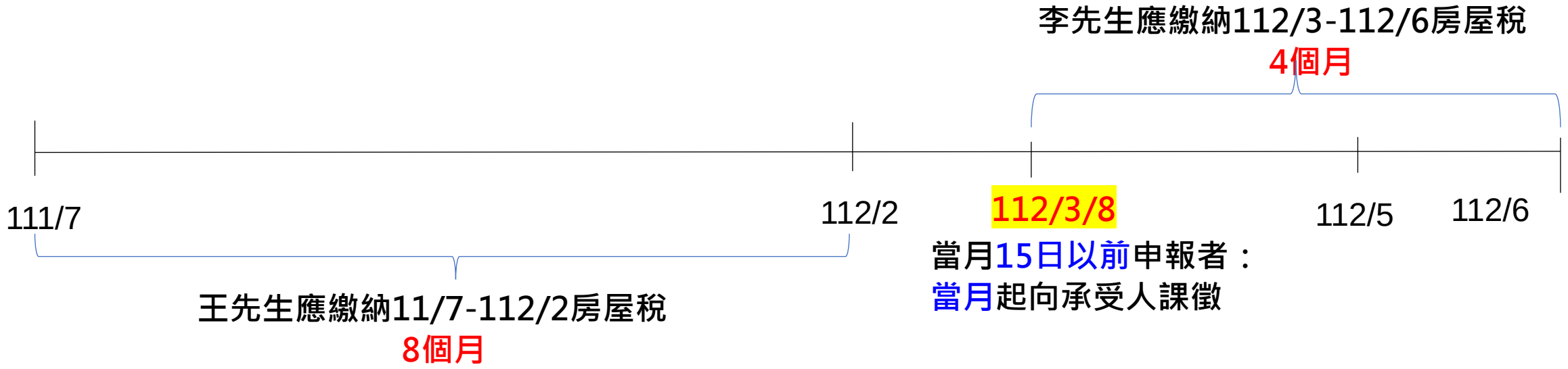
- 當月15日以前申報者：當月起向承受人課徵
- 當月16日以後申報者：次月起向承受人課徵
- 前業主應負擔而尚未開徵之房屋稅應即予開徵

➢欠稅未繳清前不得辦理移轉登記或設定典權登記(房§22)

房屋稅開徵及課稅期間 2/2

<案例>

王先生在112年3月8日將坐落於O區的房屋移轉給李小姐，並向臺北市稅捐處申報契稅，因112年房屋稅係於112年5月份開徵。所以，稅捐處於核算該申報案契稅時，就會即予開徵王先生自111年7月至112年2月共計8個月的房屋稅，先行核發房屋稅單予王先生，等到王先生繳納完畢後，地政事務所才會受理移轉登記；至於李小姐則應負擔112年3月至6月共計4個月的房屋稅。



房屋稅核算公式 1/2

房屋稅

= 房屋現值 × 稅率

房§9、10、11

中央授權
地方評定

地方政府
每3年重行評定1次

房§5

中央制定
法定稅率(區間)

房§6

地方政府
訂徵收率

房屋稅核算公式 2/2

房屋稅 = 房屋現值 × 稅率

房屋現值 = 標準單價 × 1±各項加減率

× 1-折舊年數×折舊率

× 路段率

× 面積

核定單價

房屋稅稅基 1/10

➢房屋標準價格(房§11)

- 房屋標準價格由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：

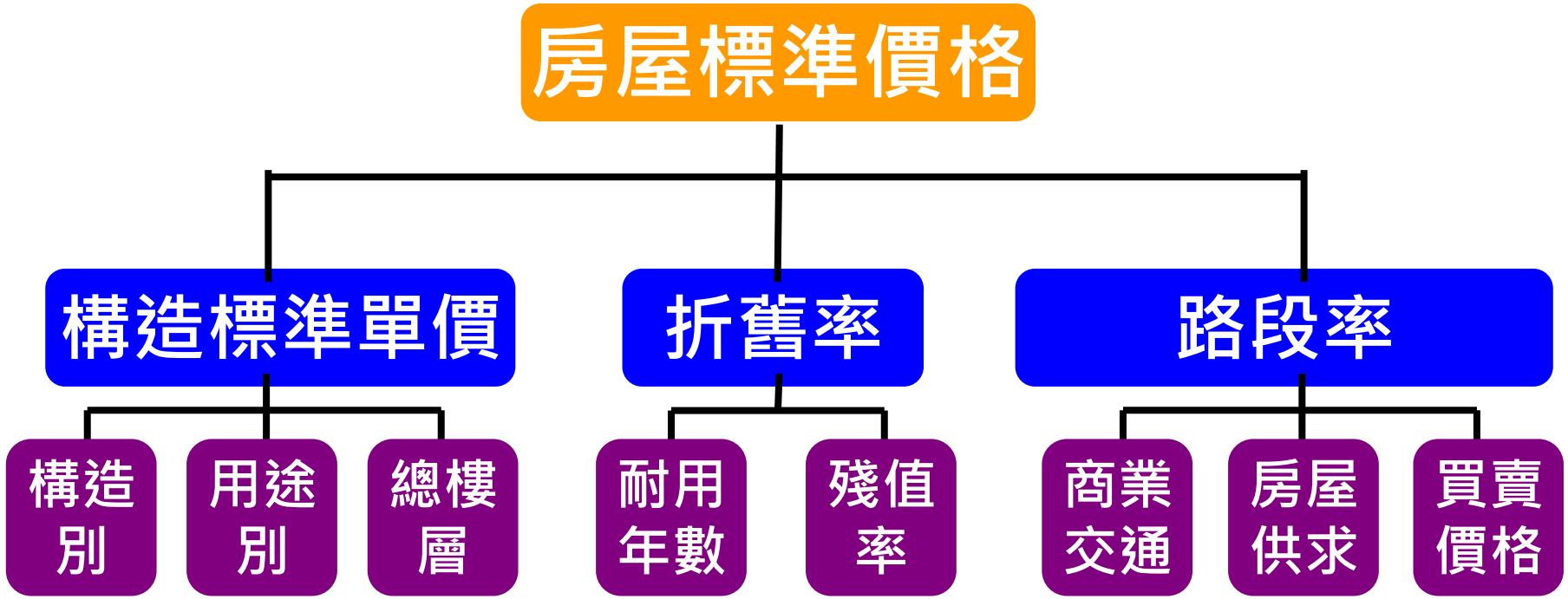
  1.按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

  2.各類房屋之耐用年數及折舊標準。

  3.按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

- 房屋標準價格，每3年重行評定，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

房屋稅稅基 2/10



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

房屋稅稅基 3/10

➢ 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。

(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%。

※適用「房屋構造標準單價表（ 103年 7月起適用）」核計房屋現值者前項設備自 106 年 7月 1日起不再另予加價。

- **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。

房屋稅稅基 4/10

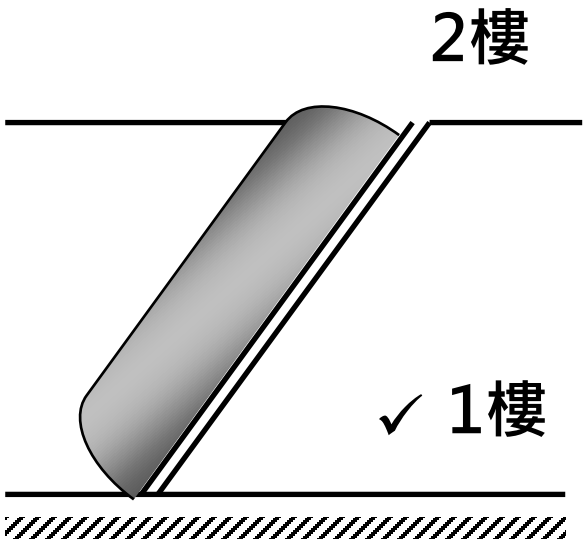
金屬或玻璃帷幕外牆

加價

房屋稅稅基 5/10

電扶梯

加價



房屋稅稅基 6/10

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

房屋構造種類	最高折舊年數	舊標準單價		新標準單價	
		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 鋼骨鋼筋混凝土造	60	1%	40%	1.17%	29.80%
鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造	60	1%	40%	1.17%	29.80%
加強磚造	52	1.2%	37.6%	1.38%	28.24%
鋼鐵造	52	1.2%	37.6%	1.38%	28.24%
石造	46	1.4%	35.6%	1.60%	26.40%
磚造	46	1.4%	35.6%	1.60%	26.40%
木造(雜木以外)	35	2%	30%	2.21%	22.65%
木造(雜木)	30	2.5%	25%	2.70%	19.00%
土磚造	18	5%	10%	5.14%	7.48%
竹造	11	8%	12%	8.27%	9.03%

房屋稅稅基 7/10

➢ 屋齡並非免徵房屋稅的要件

房屋稅是依房屋現值及使用情形適用不同稅率課徵，房屋現值以房屋標準單價、折舊率標準及房屋所在地段等級為計算依據。

房屋稅課徵與屋齡無關，屋齡並非免徵房屋稅要件，以台北市為例，住家房屋現值10.8萬元以下者免徵房屋稅，就算屋齡再老，房屋現值達到課徵標準，還是要繳稅。

房屋稅稅基 8/10

➢ 路段率的法令規範

房屋稅條例第11條第1項第3款

房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋供求概況，並比較各不同地段之**房屋買賣價格減除地價**部分。

避免相同建材的房屋，位於不同繁榮地區，卻有相同的課稅評價

大安區較文山區繁華，路段率應高於文山區

房　屋　的　區　位　價　值

房屋稅稅基 9/10

➢ 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		

房屋稅稅基 10/10

➢ 計算案例

房屋稅 = 房屋標準單價 X 面積 X （1-折舊率X折舊經歷年數） X 路段率 X 適用稅率

某甲在臺北市信義區松壽路 3 段有1棟5層樓鋼筋混凝土(RC)造住宅房屋，總面積250平方公尺，每平方公尺核定單價2,450 元，於民國86年 3 月建造完成，供自住使用，112年地段率為 290%，某甲112年期應繳房屋稅計算如下：

15,773元=2,450元x250平方公尺X(1-1%x26年)x290%x1.2%

房屋稅稅率 1/9

➢ 房屋稅條例第5條

103年6月4日總統公告修正，同年6月6日生效。

<table>
<tr><th colspan="2">用途別</th><th>修正前稅率</th><th>修正後稅率</th></tr>
<tr><td rowspan="3">住家</td><td>自住用</td><td>1.2%</td><td rowspan="2">1.2%</td></tr>
<tr><td>公益出租用</td><td rowspan="2">1.2% - 2%</td></tr>
<tr><td>非自住用</td><td>1.5% - 3.6%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">非住家</td><td>營業用</td><td>3% - 5%</td><td>3% - 5%</td></tr>
<tr><td>營業、私人醫院、診所、自由職業事務所用</td><td rowspan="2">1.5% - 2.5%</td><td>3% - 5%</td></tr>
<tr><td>供人民團體等非營業使用</td><td>1.5% - 2.5%</td></tr>
</table>

房屋稅稅率 2/9

➢ 臺北市市住家用房屋稅稅率表

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

◆ 臺北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，自103年7月1日起實施。

房屋稅稅率 3/9

➢ 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：

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。
公益出租人出租使用之房屋	不限(註)	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。

註：依住宅法第3條規定，公益出租人係指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

房屋稅稅率 4/9

➢ 自益信託房屋

- 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。

房屋稅稅率 5/9

●財政部110.01.04台財稅字第10900652180號令

以土地及其地上房屋為信託財產之遺囑信託，於生效時及信託關係存續中，受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女，該房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背該信託目的，信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人為受益人者，該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如該土地其他要件符合土地稅法第9條及第17條規定，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；如該地上房屋其他要件符合房屋稅條例第5條第1項第1款及「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，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。

房屋稅稅率 6/9

➢ 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。

夫妻及未成年子女共有算1戶，兄弟或他人共有各計1戶

房屋稅稅率 7/9

➢ 打通合併如何計算

- 財政部賦稅署104.3.6臺稅財產字第10304650430號函

一、房屋係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。

房屋稅稅率 8/9

➢ 地上使用權房屋如供自住使用可否按1.2%稅率計課？

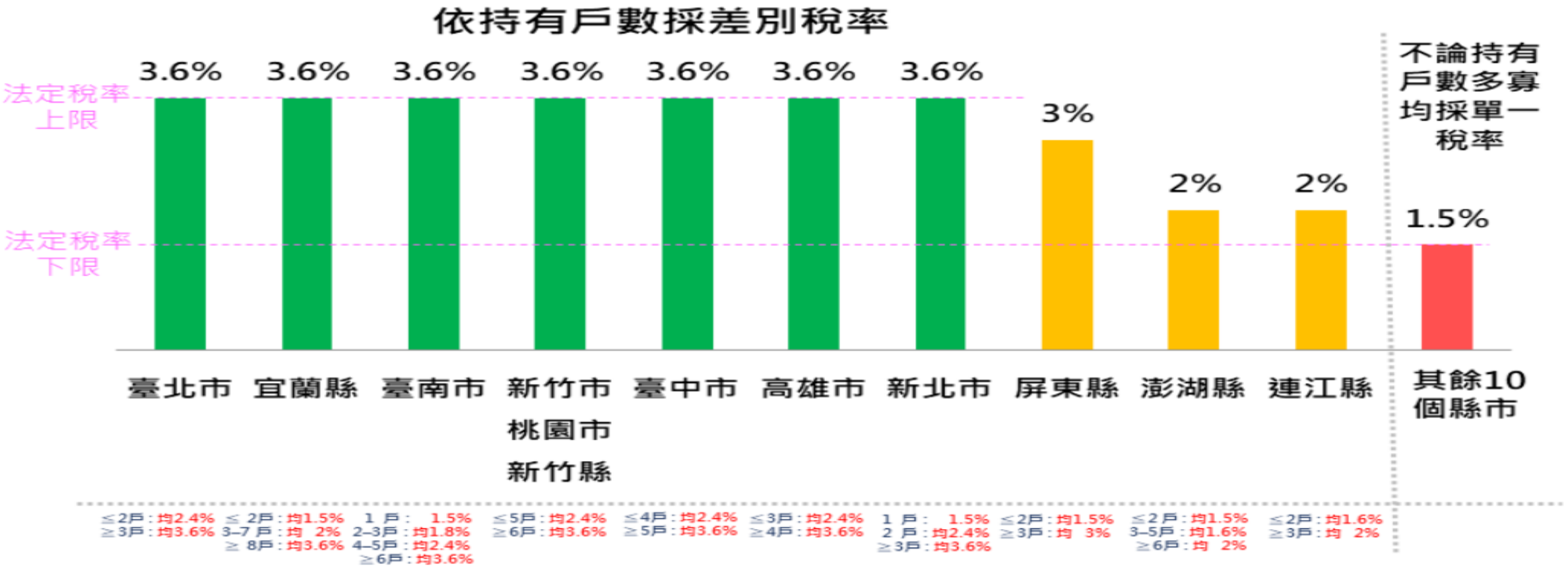
- 財政部賦稅署104.5.21臺稅字第10400061370號函

屬BOT或設定地上權開發且不得分割移轉之房屋，得否以實際居住之使用權人身分認定適用稅率，經臺北市政府報奉財政部於104年5月21日核釋，該案房屋之使用權人與房屋典權人類同，基於實質課稅原則，如經加計具使用權房屋及自有房屋戶數在3戶以內，且符合自住要件者，得按1.2%稅率課徵房屋稅。

房屋稅稅率 9/9

更新日期：112.9.1

各直轄市、縣(市)非自住住家用房屋稅徵收率



註：1.111年6月30日以前，臺南市、新竹市、臺中市、高雄市及屏東縣係採單一稅率1.5%課徵，桃園市為2.4%，新竹縣為1.6%，111年7月1日起改採差別稅率課徵。
2.112年6月30日以前，澎湖縣係採單一稅率1.5%課徵，112年7月1日起改採差別稅率課徵。
3.112年8月31日以前，新北市係採單一稅率1.5%課徵，112年9月1日起改採差別稅率課徵。

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？

A	B
5月1日至5月31日 課徵期間前一年7月1日至當年6月30日	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%？

A

可以

B

不可以

法人所有臺北市其他住家用房屋2戶以下每戶適用稅率2.4%，3戶以上每戶適用3.6%

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	B
A屋適用稅率1.2% B屋適用稅率2.4% C屋適用稅率3%	A屋適用稅率1.2% B屋適用稅率3.6% C屋適用稅率5%

房地適用自住優惠稅率要件不同

項目		房屋稅「自住房屋」	地價稅「自用住宅用地」
稅率		1.2%	2‰
限制條件	用途	自住無出租無營業	自住無出租無營業
	居住或設籍	供本人、配偶或直系親屬 **實際居住使用**	本人或其配偶、直系親屬 **辦竣戶籍登記**
	處所	本人、配偶及未成年子女 全國所有房屋合計**3戶以內**	本人與其配偶及未成年之受扶養親屬以**1處**為限(註1)
	面積	不限	都市:300 m^2 非都市: 700 m^2
	房屋產權	本人、配偶**及**未成年子女所有	本人**或**其配偶、直系親屬所有
申請期限		使用情形變更之日起30日內	每年9月22日前提出申請 逾期申請次年適用
適用起日		當月或次月起適用(註2)	9月22日前申請全年適用

註1：地價稅自用住宅用地如有成年直系親屬辦竣戶籍登記，不受1處限制。
註2：臺北市房屋每月**15日以前申請**使用情形變更，當月適用變更後稅率，**16日以後申請**者，**次月適用**變更後稅率。

房屋稅課徵兩大原則 1/5

按實際使用情形課徵

(一)不同用途可比例核課

(二)非住家用面積不得低於1/6

按月課徵

(一)變更納稅人

(二)實際使用情形變更

(30日內主動申報)

房屋稅課徵兩大原則 2/5

➢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。

房屋稅課徵兩大原則 3/5

➢ 計算案例

某甲新建一間房屋面積為180平方公尺，其中15平方公尺供作營業使用，其餘面積供自住使用，假設每平方公尺核定單價為8,550元，地段率100%，則某甲當年應納房屋稅稅額計算如下：

(一)非住家用(供營業用)面積雖僅為15平方公尺，但因不得少於180平方公尺之1/6，故以30平方公尺計，而營業用稅率為3%，故其房屋稅稅額計算如下： 8,550元 × (180平方公尺×1/6) ×100% × 3% = 7,695元

(二)自住使用之住家用面積 150 平方公尺 (180 × 5/6) 之房屋稅稅額為：

8,550元 × 150 平方公尺 × 100% × 1.2% = 15,390元

(三)某甲當年應繳納之房屋稅額為：

7,695元 + 15,390元 = 23,085元

房屋稅課徵兩大原則 4/5

➢ 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

房屋稅課徵兩大原則 5/5

➢ 計算案例

某乙持有一間房屋面積為180平方公尺(按自住用)，自106年10月20日起全部面積供作營業使用，假設每平方公尺核定單價為8,550元，地段率100%，則某乙當年應納房屋稅稅額計算如下：

(一) 106年7至10月供自住用稅率，合計4個月，故其房屋稅稅額計算如下：

8,550元 ×180平方公尺×100% × 1.2% ×4/12 = 6,156元

(二) 106年11月至107年6月，合計8個月，供營業用房屋稅稅額：

8,550元 × 180平方公尺×100% ×3% × 8/12 = 30,780元

(三) 某乙當年應繳納之房屋稅額為：

6,156元 + 30,780元 = 36,936元

房屋稅減免規定

- 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。(房屋遭受水災，以實際淹水日為準，每30日停徵1個月房屋稅，不足30日者以 30日計。)
- 住家房屋現值10萬8千元以下(107年起房屋稅免徵標準)，免徵房屋稅。
- 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。
- 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。

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。

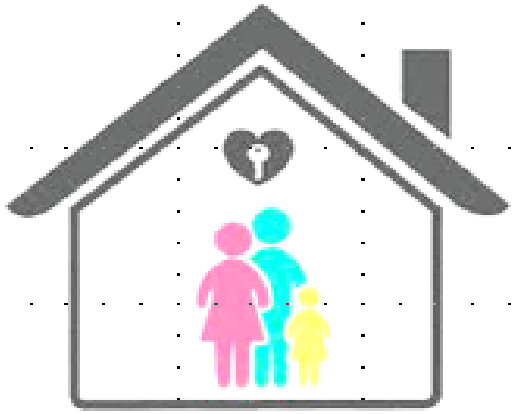
➢司法院釋字第 537號解釋

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。

全國單一自住輕稅

- 全國住家用房屋3戶以內供自住使用者，房屋稅稅率為1.2%

- 在臺北市僅持有1戶房屋，全國單一自住輕稅，相當稅率0.6%



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

<例如>

12,000元

6,000元

公益出租人減稅

房屋稅

同自住住家用稅率1.2%
(臺北市相當稅率0.6% 註:每月租金未超過35,100元)

地價稅

同自用住宅用地稅率2‰

房東免申請

房客已申領租金補貼 → 由都發局造冊送稅捐處主動辦理

房東可申請

房客符合補貼申請資格，但未提出申請者 → 房東向都發局申請核發公益出租人認定函，由該局副知稅捐處主動辦理

綜所稅

每屋每月租金收入免稅額最高15,000元

社會住宅包租代管減稅

房東加入社會住宅包租代管

享有房屋稅、地價稅、綜所稅等3種稅賦優惠

臺北市租稅更優惠

相當稅率0.6%

房屋稅

相當稅率
2‰至11‰

地價稅

每屋每月租金收入免稅額最高
15,000元

綜所稅

個人租賃住宅包租代管減稅

房屋稅　地價稅

減徵比率

各減徵 40%

額度上限

每屋各以 $10,000 為上限

房屋稅
〈減徵40%〉

	相當稅率
2.4% →	1.44%
3.6% →	2.16%

地價稅
〈減徵40%〉

	相當稅率
10‰ →	6‰
55‰ →	33‰

綜所稅
〈免稅額〉

每屋每月
租金收入最高
6,000元

房屋稅率以本市2戶以內、3戶以上非自住住家用稅率2.4%、3.6%試算
地價稅率以一般用地稅率第1級距10‰、第6級距55‰試算

<例如> 稅額 30,000元 —x40%→ 12,000 元 > 10,000元 ➡ 減徵 10,000元

112年不動產評價
委員會審議事項

不動產評價委員會112年常會審議通過事項

公平合理稅制

房屋稅稅基

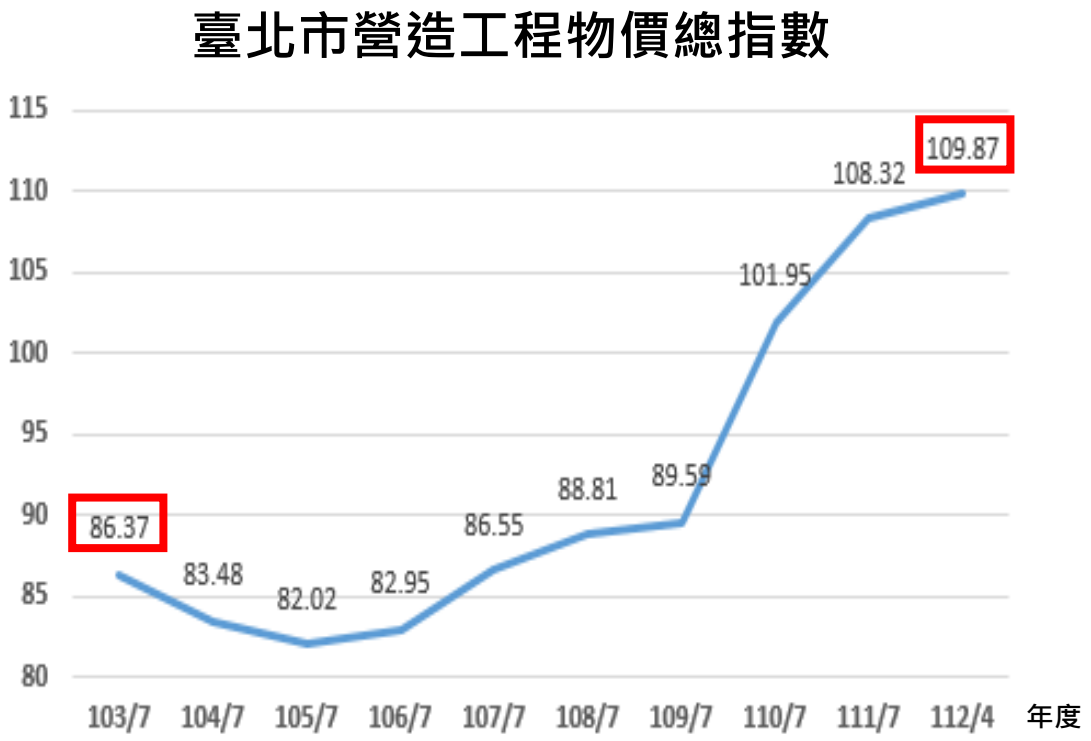
- ◆調整112年7月起新建房屋構造標準單價
- ◆持續保障單一自住、公益出租人及社會住宅包租代管房屋基本居住權益
- ◆檢討松山機場飛航管制區地段率
- ◆地段率調整更公平

112年6月26日公告，自112年7月起實施(適用113年開徵房屋稅)

調整112年7月起新建房屋構造標準單價

- 本市112年7月1日起新、增、改建完成之房屋，其構造標準單價調漲10%

鑒於本市已9年未調整房屋構造標準單價，臺北市營造工程物價總指數上漲程度已達27%，為兼顧合理評定房屋現值及減輕民眾生活負擔，本市112年7月1日起新、增、改建完成之房屋構造標準單價調漲10%（排除木石磚造及土竹造房屋）。



持續保障單一自住、公益出租人及社會住宅包租代管房屋基本居住權益

- 保障基本居住權
- 落實居住正義理念

全國單一自住房屋

一、本人、配偶及未成年子女全國僅持有本市1戶房屋。
二、自住且辦竣戶籍登記。
三、符合本市都市計畫規定可作住宅使用。

包租代管社會住宅

公益出租人

一、公益出租人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。
二、符合公益出租人及社會住宅包租代管折減房屋稅規定者，由臺北市政府都市發展局造冊送稅捐處辦理。

折減**50%**

相當於稅率0.6%

稅額折減上限9萬元 → 稅額折減上限3萬元

約23.5萬戶受惠

檢討松山機場飛航管制區地段率

- 考量松山機場飛航管制區周遭居民受噪音影響，重行檢討周遭地段率，**調減1級路段共計60條，預估受惠戶數約2.8萬戶。**

地段率調整更公平

112年委外研究

本處委託學術研究進行地段率之調整，參酌美國及加拿大不動產評價方式，作為估價一致性及公平性衡量指標，提案調整路段。

評價方式

評價比(Assessment Ratio)

離散係數(Coefficient of Dispersion,COD)

價格相關差異(Price-Related Differential,PRD)

房屋所處街道村里之 商業交通情形 房屋供求概況

地段率調整結果

一、調整路段計230條。

二、調升路段計226條。

三、調降路段4條(連同松山機場飛航管制共25條)。

四、預估影響戶數約20.7萬戶。

房屋税
差别税率2.0

改革背景 1/2

現況：依房屋稅條例第5條規定，住家用房屋分為自住、公益出租人使用及非自住住家用，其中**非自住住家用房屋**法定稅率為1.5%-3.6%，地方政府可視房屋所有人持有戶數自行訂定差別稅率。目前有10個縣市按所有人在縣市內持有戶數（縣市歸戶）訂定差別稅率，餘12個縣市按法定稅率下限1.5%課徵。

資料來源：財政部官網
https://www.mof.gov.tw/house/multiplehtml/fb9a2a1b9efa426bb0cc7802e1a8da91

改革背景 2/2

項目		法定稅率	徵收率(註1)
住家用	自住使用（3戶）	1.2%	1.2%
	公益出租人	1.2%	1.2%
	非自住住家用（含空置）	1.5%-3.6%	10個縣市：採差別稅率縣市(註2) 1.5%-3.6% 12個縣市：未採差別稅率縣市 1.5%

※ 註1：房屋稅為地方稅，由中央訂定法定稅率，各縣市視地方實際情形在該稅率範圍內自行規定徵收率。

※ 註2：臺北市、宜蘭縣、連江縣、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹市、新竹縣及屏東縣共10個縣市採差別稅率1.0課徵。

重點1：提高囤房持有成本

非自住 住家用房屋	現行	NEW 修法後
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

重點2：全國單一自住減稅

全國單一自住房屋(註)	現行	NEW 修法後
法定稅率	自住 1.2%	全國單一自住 1%

※註：家戶（本人、配偶及未成年子女）在全國僅持有1戶房屋且供自住。

重點3：出租申報所得減稅

出租且申報所得 達租金標準	現行	NEW 修法後
法定稅率	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%

重點4：繼承非自願共有減稅

繼承取得共有房屋	現行	NEW 修法後
法定稅率	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%

重點5：鼓勵建商釋出餘屋

建商餘屋持有年限		現行	NEW 修法後
法定稅率	2年以內	1.5%-3.6%	2%-3.6%
	超過2年		2%-4.8%

自住3戶、社會住宅及公益出租人維持稅率1.2%

不受影響

維持稅率1.2%	
自住3戶	本人、配偶及未成年子女持有的住家用房屋，無出租且供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，全國合計3戶以內
社會住宅	由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租用的住宅
公益出租人	將房屋出租給符合租金補貼申請資格的房客，並經主管機關認定的房屋所有人

修法過程

109年 12月3日

行政院第3729次院會通過【健全房地產市場方案】

調高多屋者稅率需通盤考量各縣市發展差異、審慎研析全國歸戶房屋稅對房屋租金的影響，**決議列中長期措施，視適當時機推動**

112年 7月6日

行政院第3862次院會通過【房屋稅差別稅率2.0方案】

8月18日 房屋稅條例部分條文修正草案預告（8/18-9/18）

9月19日 函報行政院核轉立法院審議

9月21日 行政院第3872次院會通過函請立法院審議

10月3日 立法院一讀

10月18日 立法院財政委員會審議中

期112年底前完成修法，113年7月1日上路

114年5月起開始課徵全國歸戶房屋稅差別稅率2.0

納保官稅務服務

納保官提供下列行政救濟之諮詢與協助

- 行政救濟相關書狀例稿
- 行政救濟相關法令及案例資料
- 有關救濟方式、期間及受理機關等程序事項
- 行政救濟所需相關資料搜尋方法
- 其他與行政救濟法令及程序有關事項

行政救濟流程 ▸▸▸

核定稅額處分
例如：核定房屋稅額
核定地價稅額

非核定稅額處分
例如：否准退稅
否准免稅

→

復查
受理機關：稅捐處
申請期限：繳納期間屆滿之翌日起30日內

↓

訴願
受理機關：臺北市政府
申請期限：行政處分或復查決定書送達之次日起30日內

→

行政訴訟
受理機關：行政法院
申請期限：訴願決定書送達之次日起2個月內

Q&A

Q：原來是自己住的房屋，改為出租，房屋稅會不會受到影響？

A	B
會	不會

Q&A

Q：符合「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」租稅優惠，需要提出申請嗎？

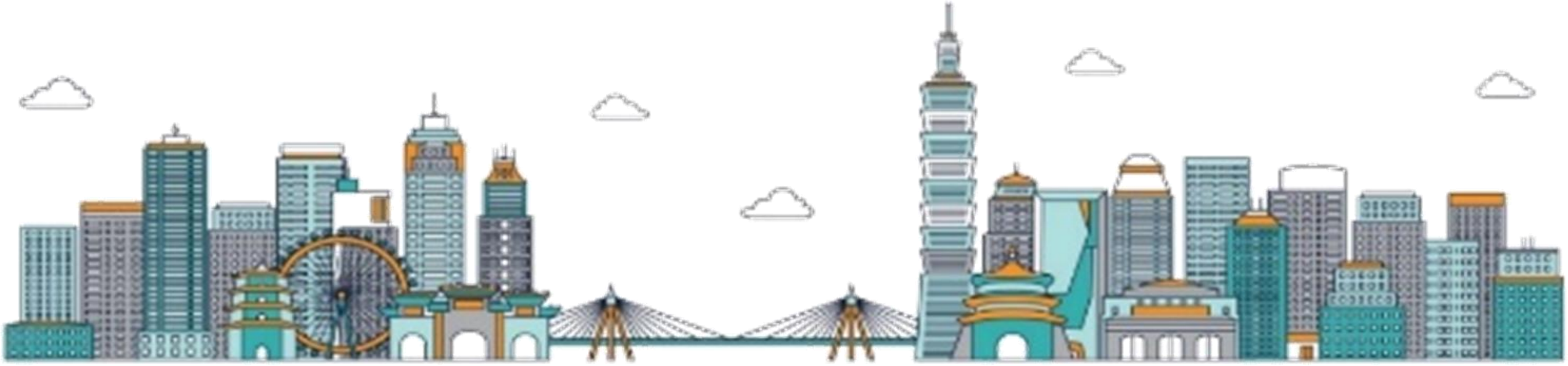
A	B
需要	不需要

Q&A

Q：無照違章建築的房屋要不要課徵房屋稅？

A	B
要	不要

稅務諮詢電話

單位	諮詢電話號碼
臺北市稅捐稽徵處中正分處	02-23939386
臺北市稅捐稽徵處大同分處	02-25873650
臺北市稅捐稽徵處中山分處	02-25039221
臺北市稅捐稽徵處萬華分處	02-23021191
臺北市稅捐稽徵處信義分處	02-27235067
臺北市稅捐稽徵處松山分處	02-25703911
臺北市稅捐稽徵處南港分處	02-27834254
臺北市稅捐稽徵處文山分處	02-22343518
臺北市稅捐稽徵處大安分處	02-23581770
臺北市稅捐稽徵處士林分處	02-28318101
臺北市稅捐稽徵處北投分處	02-28951341
臺北市稅捐稽徵處內湖分處	02-27922059

簡報結束~
感謝大家的聆聽!!