地方稅宣導手冊
MANUAL OF LOCAL TAX GUIDELINES

房屋稅

House Tax





編輯說明

租稅收入是為支應政府施政最重要之財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。

為滿足納稅人『知』的權利，稽徵機關編製『宣導手冊』讓納稅人充分瞭解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各縣市稅捐稽徵機關意見，再由主編機關彙整修正完稿後印製，力求手冊內容充實完整。

備註：

1. 手冊內容已建置於財政部稅務入口網
   https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain 歡迎上網查閱使用。
2. 本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

稅目	主編機關
娛樂稅	高雄市稅捐稽徵處
印花稅	高雄市稅捐稽徵處
地價稅	臺南市政府財政稅務局
土地增值稅	臺中市政府地方稅務局
契稅	臺中市政府地方稅務局
房屋稅	臺北市稅捐稽徵處
使用牌照稅	桃園市政府地方稅務局
納稅服務	新北市政府稅捐稽徵處

房屋稅 House Tax



貼心小叮嚀 Hearty Reminder

有關房屋稅：

房屋稅是對房屋所有人所課徵的一種財產稅。

所謂的房屋，除一般通稱的房屋外，尚包含其他形狀特殊而供住宅、工作、營業等固定於土地上的建築物在內，如夾層屋及各種形狀之散裝倉庫、油槽及加油亭等均是。

About the House Tax:

The house tax shall be collected from the house owners as a kind of property tax. Besides the normal configured housing structures, all other types of specially configured buildings intended for residential, business and working use, such as loft buildings or other odd-shaped warehouses, fuel tanks or gas stations are also subject to house tax.

納稅範圍：

附著於土地上之各種房屋及可增加該房屋使用價值的建築物。

Tax Scope:

The house tax shall be levied on all houses attached to land and on such other buildings, which enhance the utility value of those houses.

納稅者：

房屋稅向房屋所有人徵收之；以土地設定地上權之使用權房屋，向該使用權人徵收之；其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定 1 人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。以每年 2 月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定。



Taxpayers:

The house tax shall be collected from the title owner of the house. For a right-of-use house with superficies registered on the land thereof, the house tax shall be collected from the holder of such right-of-use. Where a right of Dien exists, the house tax shall be collected from the Dien-holder.

Where a house is jointly owned by more than one person, the house tax shall be collected from the joint owners who shall designate one of themselves to pay the tax on their behalf, of the joint owners. otherwise the present occupant or user shall pay the tax on behalf of the joint owners.

The last day of February of each year shall be the base date for the duty of paying house tax; the tax shall be assessed by the local competent tax authority based on the house tax registration data.

房屋稅的計算：

房屋稅並不是按房屋造價或市價計算，而是以房屋課稅現值乘以適用稅率計算得來。

房屋核定單價 × 面積 ×（1－折舊率 × 折舊年數）× 房屋街路等級調整率（路段率） × 適用稅率 ＝ 應納房屋稅

Calculation of House Tax:

The house tax is not levied based on the building cost or market value, but is based on the current value of standard price and multiply an applicable tax rate, which is calculated by the formula below, The standard house price × size (acreage) × (1－an applicable depreciation rate × the years of depreciation) × an adjustment rate based on the level / class of street or road × an applicable tax rate ＝ payable house tax.



房屋稅 House Tax



繳納期間：

每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止。

Collection Period:

The collection period is from May 1st to May 31st each year.

課稅所屬期間：

上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止。（按年計徵）

Taxable cycle:

From July 1 of the previous year to June 30 of the current year. (levied on an annual basis).

如對房屋稅有任何問題，請洽當地地方稅稽徵機關查詢。

臺東縣稅務局

服務電話：0800-000-321

網址：https://www.tttb.gov.tw

If you have any questions, please contact your local revenue service office for Inquiry about related regulations of the House Tax.

Revenue Ssrvice Office：Tax Bureau,Taitung County

Telephone：089-231600

Website Address：https://www.tttb.gov.tw

CONTENTS

目 錄

壹、前言 1

貳、持有房屋應繳納房屋稅 4

參、房屋稅的稅率與計算 5

肆、房屋稅案例 9

伍、如何減輕您的房屋稅（節稅介紹） 12

陸、房屋稅問答實例 28

柒、房屋稅違章案例 37



你我購物索發票，中獎眉開又眼笑

房屋稅 House Tax



壹｜前言

房屋稅是對房屋所有人所課徵的財產稅，課稅範圍包括房屋及附屬於該房屋並增加其使用價值之建築物。

所謂的房屋，除一般通稱的房屋外，尚包含其他形狀特殊而供住宅、工作、營業等固定於土地上的建築物在內，如夾層房屋及各種形狀之散裝倉庫、油槽及加油亭等均是，但哪些是附屬於房屋的其他建築物呢？房屋稅的稅率分為哪幾種？房屋現值如何評定？哪些房屋可以不必繳納房屋稅及如何減輕您的房屋稅負擔？









繳納房屋稅，除了可以到金融機構繳納外，還有以下方式繳納喔！

1. 電子支付帳戶或行動支付工具繳稅業者之APP
2. 行動裝置掃描繳款書上 QR-Code 介接網路繳稅服務網（paytax）線上繳稅
3. 直接進入網路繳稅服務網（paytax）線上繳稅
4. 地方稅網路申報作業網站線上查繳稅以自然人、工商、金融憑證、已註冊之健保卡或行動自然人憑證登入查繳稅
5. 便利商店多媒體資訊機列印繳納單查繳稅（限 3 萬元以下，使用自然人憑證、工商憑證、或行動自然人憑證登入驗證）
6. 電話語音
7. 自動櫃員機轉帳（限房屋稅開徵期間使用）
8. 長期約定轉帳（需開徵前 2 個月申請完成）當然繳稅時也可以使用信用卡、活期（儲蓄）存款帳戶或晶片金融卡支付，順道提醒，便利商店繳稅已經不限以現金支付，也可以信用卡、行動支付或電子票證繳稅呢！

郵局是不代收稅款的！

房屋稅 House Tax





1. 個人所有的住家用房屋，如果同時符合房屋無出租或供營業情形，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用並於該屋辦竣戶籍登記，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內等 3 個要件，可申請按自住稅率1.2%課徵房屋稅。
2. 房屋受到重大災害，造成半毀或全毀的情況可申請房屋稅減免，其中毀損面積占整棟面積 5 成以上，必須修復始可使用者，房屋稅全免。
3. 毀損面積在 3 成以上未達 5 成者，房屋稅可減半徵收。
4. 違章房屋仍須課房屋稅，房屋增建、改建應於建造完成後 30 日內向地方稅稽徵機關申報。









貳｜持有房屋應繳納房屋稅

一、房屋稅是對房屋所有人所課徵的財產稅



課稅對象

房屋

固定於土地上的建築物。

可增加該房屋使用價值的建築物

指附屬於房屋的其他建築物如電梯、太平梯、車庫等。



二、注意

◎建築物陽台、屋簷及出入口雨遮突出牆心2.0公尺，或樓房雨遮、花臺突出超過1.0公尺者，自其外緣分別扣除2.0公尺或1.0公尺後，剩餘部分應計入建築面積(工廠類建築物之陽台不適用)。

◎地下室、頂樓加蓋等，皆是課稅對象。

三、繳納期間及納稅義務基準日

房屋稅繳納期間為每年 5 月 1 日起至 5 月 31日止，由當地地方稅稽徵機關發單課徵，逾期繳納每逾 3 日加徵本稅 1% 滯納金，最高以 10% 為限。自 113 年 7 月 1 日起房屋稅新制規定，原按「月」計徵改按「年」計徵，並以每年 2 月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，課稅所屬期間仍為上一年7月 1 日至當年 6 月 30 日止。



參｜房屋稅的稅率與計算

一、應納稅額 ＝ 房屋課稅現值 × 稅率

房屋課稅現值 ＝ 核定單價 × 面積 ×（1-折舊率 × 折舊年數）× 房屋街路等級調整率（路段率）

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

◎如為新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿 1 個月者不計；當期拆除者，亦同。

◎每年 3 月 1 日起至 6 月 30 日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵；上一年 7 月 1 日起至當年 2 月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。

二、房屋現值的認定

(一) 納稅義務人於房屋建造完成之日起算30日內檢附有關文件向當地地方稅稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。

(二) 稽徵機關收件後，依據不動產評價委員會評定的「房屋標準價格」，核計房屋現值，並通知納稅義務人。

(三) 納稅義務人如有異議，得於接到房屋現值核定通知之日起30日內，檢附證明文件，申請重新核計。

三、房屋標準價格的評定程序

由各直轄市、縣（市）「不動產評價委員會」評定。不動產評價委員會是由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間團

體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

四、評定標準

(一) 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

(二) 各類房屋的耐用年數及折舊標準。

(三) 按房屋所處街道村里的商業交通情形及房屋的供求概況，並比較各該不同地段實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標準。





五、稅率

房屋稅稅率表

<table>
<tr><th colspan="6" rowspan="2">房屋使用情形</th><th colspan="2">法定稅率</th></tr>
<tr><th>下限</th><th>上限</th></tr>
<tr><td rowspan="8">住家用</td><td rowspan="2">自住</td><td rowspan="2">全國歸戶</td><td colspan="3">全國 3 戶以內</td><td colspan="2">1.2%</td></tr>
<tr><td colspan="3">全國單一自住房屋且房屋現值在一定金額以下</td><td colspan="2">1.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">非自住</td><td rowspan="6">全國歸戶</td><td colspan="3">其他非自住住家用房屋</td><td>2%</td><td>4.8%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">特定</td><td colspan="2">出租申報租賃所得達租金標準房屋</td><td>1.5%</td><td>2.4%</td></tr>
<tr><td colspan="2">繼承取得共有房屋</td><td>1.5%</td><td>2.4%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建商新建待銷售房屋</td><td>2年以內</td><td>2%</td><td>3.6%</td></tr>
<tr><td>超過2年</td><td>2%</td><td>4.8%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">非住家用</td><td colspan="5">供營業用</td><td>3%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td colspan="5">供私人醫院、診所或自由職業事務所使用</td><td>3%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td colspan="5">供人民團體等非營業使用</td><td>1.5%</td><td>2.5%</td></tr>
</table>



- 自住住家用房屋（含全國單一自住房屋）按「本人、配偶及未成年子女」歸戶合併計算全國總持有戶數。
- 非自住住家用房屋採「**全國歸戶**」，按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數「**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。）
- 為防杜委託人藉由信託移轉房屋所有權或使用權予受託人，規避住家用房屋按持有戶數適用較高稅率，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，改歸戶委託人，與委託人持有住家用房屋合併計算戶數（例如單一自住之一戶、出租申報租賃所得達租金標準之戶數或其他住家用房屋之戶數）。惟他益信託之受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利者，基於受益人既享有全部信託利益，該類信託房屋併入受益人之戶數計算。
- 各縣市房屋稅徵收率請至地方稅稽徵機關網站查閱。





肆｜房屋稅案例

一、案例一

房屋稅並不是按房屋造價或市價計算，而是以房屋課稅現值乘以適用稅率計算得來。其計算公式如下：

房屋核定單價 × 面積 × （1－折舊率 × 折舊年數）× 房屋街路等級調整率（路段率）× 適用稅率 ＝ 應納房屋稅

某甲在臺東市岩灣里國泰街有 1 棟 3 層樓鋼筋混泥土（RC）造住宅房屋，於民國 105 年 7 建造完成，總面積 250 平方公尺，每平方公尺核定單價 5,000 元，折舊率 1.17% ，供自住使用，115 年地段率為 110% ，某甲115年期應繳房屋稅計算如下：

5,000元×250平方公尺×（1-1.17% ×10年）×110%×1.2%＝14,569元

二、案例二

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，路段率 200% ，則某甲當年應納房屋稅稅額計算如下：

(一) 非住家用（供營業用稅率 3% ）面積雖僅為15平方公尺，但因不得少於 180 平方公尺之六分之一，故以 30 平方公尺計，故非住家用房屋稅稅額為：

8,550 元 ×（180 平方公尺 × 1/6）× 200% × 3% ＝ 15,390元

(二) 自住使用（稅率1.2%）之住家用面積150平方公尺之房屋稅稅額為：

8,550元 ×（180平方公尺 × 5/6）× 200% × 1.2% ＝ 30,780元

(三) 某甲當年應繳納之房屋稅額為：

15,390元 ＋ 30,780元 ＝ 46,170 元



三、解析

(一)房屋核定單價

由各縣市不動產評價委員會按照下列 3 個因素分別評定：

1.房屋係依使用執照所載下列 3 個項目要件換算單價

(1)構造別（區分為鋼骨造、鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造……等）。

(2)用途別（區分為 4 類，第 1 類國際觀光旅館等、第 2 類旅館等、第 3 類店舖、住宅等、第 4 類工廠等，其中以第 3 類戶數最多）。

(3)房屋總層數（總樓層數愈高單價愈高）。

2.房屋如為高級住宅或房屋高度超過標準高度等，依照各縣市簡化評定房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定辦理。

3.依財政部修訂「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」規定，房屋標準價格之適用，依房屋建造完成日認定；其完成日期，以使用執照所載核發日期為準，無使用執照者，以完工證明所載日期為準，無使用執照及完工證明者，以申報日為準，無使用執照及完工證明且未申報者，以調查日為準。

(二)面積

以該房屋之使用執照或建物測量成果圖所載面積為準（各直轄市、縣（市）另有規定者，從其規定），惟若有違章增建部分，仍應計入。地下室供防空避難室或住戶之自用停車場使用者，可以免徵房屋稅。



(三)折舊率

依各直轄市、縣（市）房屋之耐用年數及折舊率標準表。

(四)折舊經歷年數

配合財政部73年10月24日台財稅第 61898 號函釋規定修正定義，課稅房屋自建造完成至課稅當年之年數。因房屋稅課稅所屬期間係自建造完成當年 7 月 1 日起至次年 6 月30日止，每年徵收 1 次，是房屋之折舊經歷年數起算，以每年 6 月 30 日為準。

例如85年 3 月起課之房屋迄至 115 年 6 月止，其經歷年數為30年。

(五)房屋街路等級調整率

依據房屋所處街道之商業交通發展情形等，擬訂房屋位置所在街路之地段等級。如臺北市松壽路之房屋街路等級調整率經評定為290%。

(六)適用稅率

房屋如同時作住家及非住家用者，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。

伍｜如何減輕您的房屋稅（節稅介紹）

一、您的房屋有下列情形，請依表列應檢附之資料逕向所在地稽徵機關申報減免房屋稅；各項減免申報應由納稅義務人於每期房屋稅開徵40日（即 3 月22日）以前向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。經核定後減免原因未變更者，以後免再申報。

(一)停止課徵房屋稅

申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
焚燬、坍塌、拆除致不堪居住之房屋	停止課稅	房屋遭焚燬、坍塌、拆除致不堪居住之房屋	填具申報書





(二)減免項目

申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
1. 災害毀損 5 成以上之房屋	免徵房屋稅	受重大災害，毀損面積占整棟面積5成以上，必須修復始能使用之房屋	1.填具申報書 2.受輻射汙染之房屋應檢附核能安全委員會偵測結果之證明文件 3.海砂屋應檢附專業鑑定機構鑑定之相關證明文件、主管機關核發之證明及其他有關證明文件 ★專業鑑定機構請洽各直轄市、縣（市）政府
2. 災害毀損 3 成以上不及 5 成之房屋	減半徵收房屋稅	受重大災害，毀損面積占整棟面積3成以上不及5成之房屋	1.填具申報書 2.海砂屋應檢附專業鑑定機構鑑定之相關證明文件、主管機關核發之證明及其他有關證明文件 ★專業鑑定機構請洽各直轄市、縣（市）政府
3. 宗祠、教堂、寺廟房屋	免徵房屋稅	1.專供祭祀用之宗祠 2.宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟 3.完成財團法人或寺廟登記 4.房屋為其所有	1.填具申報書 2.宗祠、教堂、寺廟之財團法人登記之證明或寺廟登記證影本 3.房屋所有權狀影本



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
4. 合法登記工廠	按營業用減半徵收房屋稅	1. 自有房屋 2. 依工廠管理輔導法完成登記領有主管機關核准函 3. 供直接生產使用所必須之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等房屋	1. 填具申報書 2. 工廠登記核准函影本 3. 房屋所有權狀影本（房屋所有權如有移轉，新所有權人仍須檢附證明文件申請始能適用）
5. 農會所有之自用倉庫及檢驗場房屋	減半徵收房屋稅	農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者	1. 填具申報書 2. 主管機關證明文件影本 3. 房屋所有權狀影本
6. 農會專供儲存公糧倉庫	免徵房屋稅	1. 農會所有之倉庫 2. 專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者	1. 填具申報書 2. 糧政主管機關開具儲存公糧證明文件影本 3. 房屋所有權狀影本
7. 專供飼養禽畜及農業生產用房屋	免徵房屋稅	1. 專供飼養禽畜之房舍 2. 專供培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍 3. 專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋	1. 填具申報書 2. 使用執照或房屋所有權狀影本



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
8. 農產品批發市場使用房屋	減半徵收房屋稅	1. 農民團體或政府機關出資或共同出資組織之法人經營者 2. 不以營利為目的	1. 填具申報書 2. 主管機關核准設立法人之證明文件影本 3. 組織章程影本
9. 慈善救濟事業房屋	免徵房屋稅	1. 經立案之私立慈善救濟事業 2. 不以營利為目的，完成財團法人登記 3. 直接供辦理事業所使用之自有房屋	1. 填具申報書 2. 主管機關核准慈善救濟事業之有關文件影本 3. 財團法人登記證明文件影本 4. 組織章程影本 5. 房屋所有權狀影本
10. 公益社團辦公用房屋	免徵房屋稅	1. 不以營利為目的，經政府核准之公益社團 2. 自有供辦公使用之房屋 ◎以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不得減免	1. 填具申報書 2. 主管機關核准公益社團之有關文件影本 3. 組織章程影本 4. 房屋所有權狀影本



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
11. 政府平價配售平民住宅	減半徵收房屋稅	1. 符合政府訂定配住人身分標準，配售予平民而非標售 2. 平價住宅之售價不大於興建成本，其貸款興建之利息部分，由政府負擔者 3. 前項配售房屋如有出讓、出租或營業者，不予減徵	1. 填具申報書 2. 主管機關證明文件影本
12. 無償供政府機關公用或軍用房屋	免徵房屋稅	無償供政府機關公用或供軍用之房屋（如村里辦公室、警察分駐所等）	1. 填具申報書 2. 政府或軍事機關無償使用證明文件影本
13. 私立圖書館、博物館、藝術館、美術館、民俗文物館、實驗劇場等場所	免徵房屋稅	1. 經文教主管機關核准設立 2. 辦妥財團法人登記或係辦妥登記之財團法人興辦 3. 建築物為財團法人所有	1. 填具申報書 2. 經文教主管機關核准設立證明文件影本 3. 財團法人登記證明文件影本 4. 組織章程影本 5. 房屋所有權狀影本
14. 古蹟、考古遺址、歷史建築、紀念建築	免徵房屋稅	經主管機關認定為古蹟、考古遺址、歷史建築、紀念建築者	1. 填具申報書 2. 經主管機關核定之證明文件



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
15. 聚落建築群、史蹟、文化景觀	得在50%範圍內減徵房屋稅，其減免範圍、標準及程序之法規，由直轄市、縣(市)主管機關訂定	經主管機關認定為聚落建築群、史蹟、文化景觀者	1. 填具申報書 2. 經主管機關核定之證明文件

備註：上表 3 至 7 、 9 、 10 、 13 項之申請書已詳載房屋坐落門牌者，免附所有權狀影本。

(三) 都市更新單元內之建築物，得依都市更新條例第67條規定，更新後房屋稅減半徵收 2 年。重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於房屋稅減半徵收 2 年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限。

(四) 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行後 5 年內（實施年限延長至 116 年 5 月 11 日止）申請之重建計畫，依該條例第 8 條規定，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，重建計畫範圍內之建築物，房屋稅於重建後減半徵收 2 年，如重建前合法建築物所有權人屬自然人，且持有重建後建築物於減半徵收 2 年內未移轉者，得延長減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限。



(五)公益出租人及包租代管之房屋稅優惠

適用房屋	適用條件	房屋稅優惠
1.公益出租人	依住宅法第3條規定，公益出租人指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉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。	適用稅率1.2%課徵房屋稅。
2.社會住宅包租代管	依住宅法第19條規定，社會住宅興辦方式符合下列條件之一者： (1)主管機關（都發局）獎勵、輔導或補助住宅法第52條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。 (2)主管機關（都發局）承租民間住宅並轉租及代為管理。 (3)民間承租民間住宅並轉租及代為管理。	不計入非自住住家用房屋全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率，各縣市徵收率請至各地方稅稽徵機關網站查閱。
3.一般住宅包租代管	(1)依租賃住宅市場發展及管理條例第17條規定，個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用 1 年以上者。 (2)法人住宅所有權人委託租賃住宅市場發展及管理條例規定之租賃住宅代管業或出租予同條例規定之租賃住宅包租業轉租，且契約約定供居住使用 1 年以上之住宅。	不計入非自住住家用房屋全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率，各縣市徵收率請至各地方稅稽徵機關網站查閱。



二、住家用房屋供自住使用者，稅率為1.2%，如果符合以下自住要件，應於房屋稅開徵40日（即 3 月22日）以前申報，以保障您的權益：

(一) 依「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 1 項規定，所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋符合下列情形屬供自住使用：

1. 房屋無出租或供營業情形。

2. 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。

3. 本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。（自 112 年 1 月 1 日起，民法規定成年年齡下修至 18 歲）

(二) 經核准按自住住家用房屋稅率課徵房屋稅，倘原適用 1.2% 稅率條件未變更，不需每年重新提出申請。倘上述條件有異動，則應依房屋稅條例第 7 條規定，房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵40日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵40日以前申報。房屋使用情形變更致稅額減少，逾期申報者，自申報之次期開始適用；致稅額增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。

(三) 購入「新屋」或「中古屋」時，如欲作自住使用者，應於申報契稅時，於契稅申報書附聯填報房屋購入後的使用情形，申請按自住稅率課徵，並儘速於當年房屋稅開徵40日（即3月22日）以前遷入戶籍，以免被課以非自住之住家用稅率。



(四)信託房屋如委託人與受益人同屬一人（自益信託），該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用且於該屋辦竣戶籍登記，與其信託目的不相違背，符合上述委託人本人及配偶、未成年子女全國最多 3 戶等自住要件者，可申請按自住房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅。

(五)委託人以適用土地稅法第17條規定稅率課徵地價稅之土地及其土地上按房屋稅條例第5條第1項第1款第1目規定稅率課徵房屋稅之房屋（以下合稱房地）為信託財產，信託契約明定以委託人之配偶或直系親屬為受益人並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利，信託房地供委託人本人、配偶或直系親屬居住使用，不得處分、出售或移轉於第三人。該信託房地於信託關係存續中符合下列要件者，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅及按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅：

1.委託人本人、配偶或直系親屬實際居住使用該信託房地並辦竣戶籍登記

2.信託房地應符合土地稅法第9條、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條規定無出租或供營業使用，以及土地稅法第17條規定都市土地面積未超過3公畝、非都市土地面積未超過7公畝及受益人本人、配偶及其未成年受扶養親屬適用自用住宅用地稅率以1處為限，與上開認定標準規定受益人本人、配偶及未成年子女供自住使用之房屋全國合計3戶以內。

(六)公同共有房屋如各公同共有人所有潛在應有權利部分，供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用且於該屋辦竣戶籍登記，符合上述各該公同共有人本人及配偶、未成年子女全國最多 3戶等自住要件者，可申請按自住房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅。



(七)購入房屋，如同時作住家及非住家使用，應主動向稅捐稽徵機關申請依住家用及非住家用之個別使用面積，分別適用不同稅率來核課房屋稅，但供非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

(八)依現行法令規定，下列特殊情形亦可按住家用稅率課徵，惟仍須依實際使用情形及持有戶數，認定自住或非自住之稅率課徵房屋稅：

1.供住宅使用者，包括住宅使用之自用儲藏室，以及住宅分攤之公共設施。

2.各營利事業單位附設之員工宿舍及其附設餐廳。（與其他部分房屋使用情形有明確界線劃分者）

3.供個人計程車、果菜肉販流動攤販及漁船登記之住家用房屋。

4.未僱用人員、免辦營業登記之家庭手工藝副業使用之房屋。

5.空置未使用之房屋，已領使用執照其用途為住宅者，未領使用執照其位於都市計畫住宅區者。（如各縣市之徵收細則或自治條例另有規定者，從其規定。）

6.立體停車場未收費者。

7.未合於免稅規定之安養中心，專供安養居住使用之房屋。

8.在網路平台銷售貨物或勞務之營業人以原供住家之房屋作為營業登記處所者。

9.營利事業以負責人本人或其配偶、直系親屬所有供住家使用之房屋及自用住宅用地作為稅籍登記場所，該營利事業未僱用員工，實際營業活動均以行動裝置完成，且該房屋未供辦公或存放與營業活動相關之設備及物品者。



三、為減輕個人純自住之房屋稅負，全國僅持有一戶房屋稅率為 1%

(一)依「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1項規定，所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋符合下列情形者，適用1%的房屋稅率。

1.房屋無出租或供營業情形。

2.供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。

3.本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，且房屋現值在一定金額以下者。

(二)依財政部公告之「全國單一自住房屋現值一定金額基準」，房屋現值一定金額基準認定方式為：以各直轄市或縣（市）轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日，所有人或使用權人本人、配偶及未成年子女於全國合計僅持有 1 戶房屋，且符合自住要件者，按其自住應稅房屋現值由高至低排序，直轄市、新竹縣（市）取第 1% 戶、其他縣市取第 0.3% 戶（均取整數，小數點以下無條件捨去）房屋，低於該房屋現值之最大值為基準。（各縣市一定金額基準請至各地方稅稽徵機關網站查閱）

四、住家用房屋供公益出租人出租使用者，稅率為 1.2%

(一)依「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第3條規定，房屋供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。



(二)住宅所有權人將住宅出租予申請並符合租金補貼資格的承租人，經直轄市、縣（市）主管機關認定為公益出租人後，通知地方稅稽徵機關，於認定有效期間內，逕行核定按公益出租人出租使用稅率 1.2% 課徵，免由納稅義務人提出申請。

(三)住宅所有權人如果將住宅出租予符合租金補貼資格而未申請之承租人，可向直轄市、縣（市）主管機關申請認定為公益出租人，並同時申請房屋按公益出租人出租使用稅率 1.2% 課徵房屋稅。

五、供營業、私人醫院、診所及自由職業事務所使用之房屋，稅率為 3%～5% ；其餘供人民團體等非營業用之房屋，維持按非住家非營業用稅率 1.5%～2.5% 課徵房屋稅（依各縣市徵收細則或自治條例規定之徵收率課徵）。

六、房屋稅新制規定住家用房屋免徵房屋稅要件

依房屋稅條例第15條第 1 項第 9 款規定，住家用房屋免徵房屋稅要件如下：

(一)房屋現值在10萬元以下（各地方政府可於房屋標準價格重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整）。

(二)自然人持有，非屬自然人（例如法人）不適用。

(三)限全國 3 戶。

七、簡陋房屋可申請核減房屋稅

房屋具有下列情形達 3 項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之 7 成核計，具有 4 項者按 6 成核計，具有 5 項者按5成核計，具有 6 項者按 4 成核計，具有 7 項者按 3 成核計：

(一)高度未達 2.5 公尺。



(二)無牆壁。
(三)無衛生設備。
(四)無天花板。（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。
(五)地板為泥土、石灰三合土或水泥地。
(六)無窗戶或窗戶為水泥框窗。
(七)無內牆或內牆為粗造紅磚面（內牆面積超過全部面積 1/2 者，視為有內牆）。
（註：以上僅為參考原則，依各縣市規定為準）

八、受災、海砂、輻射屋，可減免房屋稅

(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。其中毀損面積占整棟面積 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)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。
(三)經核能安全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。

九、房屋增建、改建，房屋稅會增加

在屋頂及房屋前後加蓋部分，依法仍要視加蓋面積大小及其構造來課徵房屋稅，並應於增建、改建完成後30日內向地方稅稽徵機關申報課稅。惟房屋1樓前之人行道上增建棚架，如屬未設有門窗及牆壁，未封閉圍用，並供公衆通行未作其他用途使用者，可免徵房屋稅。



十、閒置房屋轉供出租作住家使用，可降低房屋稅

如持有多戶未能有效利用之住家房屋，其法定稅率範圍為2%至4.8%，為促使閒置房屋釋出租賃市場增加出租房屋供給，達到房屋有效利用之目標，出租申報租賃所得且達所得稅法第14條第1項第5類規定之當地一般租金標準之住家用房屋，可適用較優惠之法定稅率範圍，即 1.5% 至 2.4% 。

十一、下列房屋不計入房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 2 目至第 4 目規定納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率，符合規定者應於房屋稅開徵40日（即 3 月 22 日）以前申報，以保障您的權益:

(一)供住家使用之公有房屋。

(二)經目的事業主管機關認定符合住宅法第19條規定興辦之社會住宅。

(三)符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第 1 項規定之租賃住宅。

(四)經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。

(五)依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分，並領有單獨建物所有權狀。

(六)專供停放車輛使用之停車空間。

(七)公同共有房屋。

(八)經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法規定許可之長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。



(九)經直轄市、縣（市）政府依文化資產保存法登錄公告供住家使用之聚落建築群、史蹟及文化景觀。

(十)屬促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 1 款規定民間參與公共建設案之公共建設、附屬設施或附屬事業，其供住家使用之房屋。

(十一)於課稅所屬期間之上一年 7 月 1 日至當年 2 月末日焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度之房屋。

(十二)其他經財政部核定之房屋。

1.所得稅法第11條第4項規定之機關團體所興建且無償供行政院公告之災區受災居民居住使用之房屋。

2.符合產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法第46條規定之住宅，且依同辦法之主管機關所定方式供出租使用。

3.法人住宅所有權人委託租賃住宅市場發展及管理條例規定之租賃住宅代管業或出租予同條例規定之租賃住宅包租業轉租，且契約約定供居住使用一年以上之住宅。

4.經目的事業主管機關依相關法律許可設置（立）之下列機構提供其服務對象住宿之房屋：

(1)依身心障礙者權益保障法第63條許可設立之身心障礙福利機構。

(2)依護理人員法第16條許可設置之一般護理之家或精神護理之家。

(3)依精神衛生法第22條許可設立之精神復健機構。

(4)依兒童及少年福利與權益保障法第82條許可設立之安置及教養機構。

5.財團法人或寺廟登記之宗教團體所有，未與傳教佈道之教堂及寺廟相連或在同一範圍內，專供傳教人員住宿之房屋。



十二、房屋所有人將住家用房屋出租且申報租賃所得達當地一般租金標準，可適用較低稅率1.5%至2.4%

（一）租金審查標準係依財政部核定「房屋及土地之住家用當地一般租金標準」比率計算，若租賃期間之租金標準尚未經財政部核定，則暫以最新年度租金標準審認。舉例說明:甲君將所有 A 市乙屋出租予個人作住家使用，乙屋的住家用房屋評定現值為100萬元，假設財政部核定住家用「房屋及土地之住家用當地一般租金標準」之 A 市比例為 30%，計算租金標準為新臺幣30萬元，故房東申報租金收入須達30萬元以上，始符合達租金標準之住家用房屋，可適用較低稅率1.5% 至 2.4%。

（二）房屋出租申報租賃所得達租金標準者，納稅義務人應於每期房屋稅開徵40日（即 3 月22日）以前，填具申報書並檢附租賃契約書影本向房屋所在地稽徵機關申報，同時於5月申報綜合所得稅，才能於當期適用較低稅率課徵房屋稅。經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，但租賃契約屆期後仍續約者，應檢附相關證明文件依前開說明申報房屋稅及所得稅。



陸｜房屋稅問答實例

一、每年應納的房屋稅是在什麼時候繳？課稅所屬期間又是如何？

答 房屋稅 1 年徵收 1 次，以每年 2 月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止一次徵收。課稅期間為上一年 7 月 1 日起算至當年 6 月 30 日止。

二、房屋稅應該由何人繳納？

答

(一) 房屋稅是向房屋所有人徵收；以土地設定地上權之使用權房屋，向該使用權人徵收之；設有典權者，向典權人徵收。如果是共有房屋即向共有人徵收，由共有人推定 1 人繳納，其不為推定者，由共有之現住人或使用人代繳，又上開人員住址不明或非居住房屋所在地者，由管理人或是現住人繳納，如果是出租房屋，由承租人負責代繳，抵扣房租。

(二) 未辦建物所有權第 1 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；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收；無建造執照者，向現住人或管理人徵收。

(三) 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 2 人以上者，準用有關共有房屋之規定。

(四) 以上各項雖係房屋之納稅義務人，但繳納房屋稅並非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明；並且納稅義務人之變更自應有其法定之原因（買賣、贈與、繼承、交換等），非依法不得變更之。



三、小財在全國持有10戶住家用房屋，其中 3 戶供自住使用、 3 戶原供兄妹居住轉出租（非自住）並申報租賃所得達租金標準、其餘 4 戶空置，房屋稅將如何課徵？（實際適用稅率仍按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣（市）政府訂定之相應稅率為準。）

答

財政部 113 年 4 月 1 日公告

房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

課稅分類 / 所屬組別	第 1 類 房屋稅條例第5條第1項第1款第 2 目 (1.5%~2.4%)		第 2 類 房屋稅條例第5條第1項第1款第 3 目起造人待銷售房屋持有在 2 年以內 (2.0%~3.6%)		第 3 類 房屋稅條例第5條第1項第1款第4目 (2.0%~4.8%)				
					3.1 起造人待銷售房屋持有超過 2 年			3.2 除3.1起造人以外適用(分直轄市、非直轄市)	
	戶數	稅率	1年以內	超過1年，2年以內	超過2年，4年以內	超過4年，5年以內	超過5年	戶數	稅率
			稅率	稅率	稅率	稅率	稅率		
直轄市	4戶以內 5~6戶 7戶以上	1.5% 2.0% 2.4%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2戶以內 3~4戶 5~6戶 7戶以上	3.2% 3.8% 4.2% 4.8%
非直轄市								1戶 2~4戶 5~6戶 7戶以上	2.6% 3.2% 3.8% 4.8%



假設各地方政府均依財政部 113 年 4 月 1 日公告「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」訂定轄內非自住住家用房屋差別稅率之級距、級距數及各級距稅率，小財房屋稅課徵情形如下：

1. 小財 3 戶供自住使用房屋符合自住要件規定，適用稅率 1.2% 。
2. 小財將3戶供兄妹居住之非自住房屋轉出租，且申報租賃所得達租金標準，適用稅率 1.5% 。
3. 小財空置的 4 戶住家用房屋，在直轄市適用稅率 3.8% ，在非直轄市適用稅率 3.2% 。

四、本人、配偶及未成年子女持分共有房屋，其自住房屋或全國單一自住房屋戶數如何認定？

答

(一) 依「房屋稅條例第 5 條與第 15 條第 1 項第 9 款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第3條第2項規定，於計算自住房屋或全國單一自住房屋之全國總持有房屋戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋以 1 戶計算。

(二) 舉例說明：納稅義務人甲單獨所有 A 屋，與配偶乙共有 B 屋，均符合自住住家用房屋規定，爰以納稅義務人甲、乙及未成年子女家戶歸戶計算計有2戶自住住家用房屋，稅率為1.2%；另倘甲與配偶乙僅共有B屋（供自住使用且房屋現值在一定金額以下），且與未成年子女於全國並無其他房屋，則B屋符合全國單一自住房屋規定，稅率為 1% 。



五、年度中房屋買賣，該年度房屋稅誰要繳？

答

(一)依房屋稅條例第 6 條之 1 規定，房屋稅以每年 2 月末日為納稅義務基準日，由房屋所在地稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止。

(二)舉例說明：甲君（賣方）與乙君（買方）於 115 年 2 月 1 日訂立 A 屋買賣契約，同年 3 月 1 日完成建物移轉登記，115 年 2 月 28 日 A 屋仍登記在原所有權人甲君名下，115 年期房屋稅應由甲君繳納；倘於 115 年 2 月 28 日當天完成建物移轉登記，因 115 年 2 月 28 日 A 屋已登記於乙君名下， 115 年期房屋稅則應由乙君繳納。

六、房屋移轉時，納稅義務人是否馬上要繳房屋稅？

答

不用。房屋稅新制規定房屋稅由按月計徵改按年計徵，以每年2月末日為納稅義務基準日，由房屋所在地稽徵機關按房屋稅籍資料核定，課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月30日止。所以，年度中房屋移轉，稽徵機關將不再即予開徵房屋稅。

七、年度中新建、增建或改建房屋，應如何課徵房屋稅？

答

(一)依房屋稅條例第 6 條之 1 規定，新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿 1 個月者不計。每年 3 月 1 日起至 6 月 30 日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵。



(二)舉例說明：建商甲新建A屋，並自114年10月起課房屋稅，該屋115年期房屋稅將按9個月（114年10月至115年6月）期間計算；倘A屋自114年4月起課房屋稅，因晚於114年期之納稅義務基準日（114年2月28日），爰該屋 114年4月至6月之房屋稅，將併入115年期房屋稅於 115年5月開徵，其課稅所屬期間為 114年4月1日至115年6月30日止，計15個月。

八、年度中房屋拆除，是否還要繳納房屋稅？

答

(一)依房屋稅條例第6條之1規定，房屋稅以每年2月之末日為納稅義務基準日，課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止；上一年7月1日起至當年2月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應按月比例計課，未滿1個月者不計。

(二)舉例說明：甲於114年12月25日拆除持有的住家用房屋A屋並申報註銷房屋稅籍，雖於115年2月末日（納稅義務基準日）已無 A 屋之房屋稅籍資料，惟甲仍須就A屋未拆除期間（114年7月起至114年11月，計5個月）之房屋稅，於115年5月1日至5月31日繳納；至於114年12月之房屋稅，未滿1個月，不計課房屋稅。

九、房屋原作營業使用變更為自住使用，其申報變更房屋稅稅率的規定為何？



答

(一)依房屋稅條例第 7 條規定，房屋使用情形倘有變更，應於每期房屋稅開徵 40 日（即每年 3 月 22 日）以前向房屋所在地稽徵機關申報；使用情形變更致稅額減少者，自申報當期開始適用，逾期申報者，自次期開始適用；使用情形變更致稅額增加者，自變更次期開始適用。

(二)舉例說明：甲君持有 A 屋供營業使用，該屋自 114 年 9 月 15 日變更為自住使用，甲君倘於 115 年 3 月 23 日（因115 年 3 月 22 日適逢假日，順延至次一工作日）以前申報使用情形變更，因稅額減少，可自當期 115 年期起按自住住家用稅率課徵房屋稅；倘甲君遲於 115 年 3 月 24 日始申報使用情形變更，則自次期（116年期）起按自住住家用稅率課徵房屋稅。

十、自然人持有超過 3 戶房屋現值在10萬元以下的住家用房屋，需要申報擇定免徵房屋稅嗎？

答

(一)自然人於 115 年 2 月 28 日持有現值在 10 萬元以下的住家用房屋全國合計已超過 3 戶者，應於 115 年 3 月 23 日（因115 年 3 月 22 日適逢假日，順延至次一工作日）以前向任一房屋所在地稽徵機關申報擇定適用，分別由房屋所在地稽徵機關函復核定情形；未申報或逾期申報擇定者，稽徵機關按115年 2 月 28 日之房屋稅額高至低排序，主動核定稅額前 3 高者免徵房屋稅。逾期申報擇定之房屋倘與稽徵機關核定者不同，該等房屋自次期（116年期）開始免徵。



(二)舉例說明：甲君持有A、B、C、D計4戶房屋現值在10萬元以下的住家用房屋，115年2月28日房屋稅額分別為2,400元、2,000元、1,500元及1,000元，倘甲君遲於115年3月24日始向房屋所在地稽徵機關申報擇定A、B、D戶免徵房屋稅，因甲君未於115年3月23日（因115年3月22日適逢假日，順延至次一工作日）以前申報擇定，稽徵機關依115年2月28日稅額高低核定前3戶（A、B、C）免徵房屋稅；116年期則依甲君自行擇定A、B、D戶免徵房屋稅。

十一、建築物地下室如何課徵房屋稅？

答

(一)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或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，免徵房屋稅。

(二)各類建築物地下室如有供營業用、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。

(三)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。地下室停車位所有權人未取得該址地上建築物所有權者，亦有其適用。

(四)各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

(五)財政部94年1月11日台財稅字第09404505310號函釋略以，各類建築物地下室供停車場使用之房屋，如非屬自用而與營利事業之經營具有不可分離關係，雖未另外收費，仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。



十二、房屋課稅面積中部分供作非住家使用，應如何計算房屋稅？

答 依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 3 款規定：「房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用及非住家用稅率，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。」即非住家使用部分面積超過全部面積六分之一者，按實際使用面積計課，其未達全部面積六分之一者，以六分之一為準，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。

十三、工廠房屋在什麼情況下可以減半徵收房屋稅？

答 合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，其房屋稅按營業用稅率減半徵收，係指依工廠管理輔導法登記之工廠，從事生產所必需之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等自有房屋而言。另經直轄市、縣（市）主管機關核准登記之特定工廠於證明文件有效期間內，與合法登記之工廠仍屬有別，非屬房屋稅條例第 15 條規定所稱「合法登記之工廠」，尚無減半徵收房屋稅之適用。

十四、違章房屋要不要課徵房屋稅？

答 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，無照違章建築房屋亦不例外，應依其使用情形，依法課徵房屋稅，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築房屋，變成合法。



十五、自住使用及公益出租人出租使用房屋如何認定？

答 財政部頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，使全國各地方稅稽徵機關有一致的遵循依據。

(一)自住使用房屋：所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋無出租或供營業情形，供本人、配偶或直系親屬實際居住使用並於該屋辦竣戶籍登記，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內，屬供自住使用，可適用自住房屋稅率 1.2% ，所以，一般民眾持有房屋如符合上述要件者，其房屋稅率跟往年一樣沒有改變。

(二)公益出租人出租使用之住家用房屋：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。所以，是類房屋亦可適用房屋稅最低稅率 1.2% 課徵，目的係希望透過租稅優惠稅率方式，鼓勵民眾擔任愛心房東，將其多餘房屋出租給弱勢團體，不僅可增加房屋供給，而且可降低政府興建社會住宅的壓力。

十六、法人持有之住家用房屋如何適用稅率？

答 法人持有之住家用房屋，除符合公益出租人出租使用者可按稅率 1.2% 課徵房屋稅外，其餘因不符合自住使用房屋之認定標準，因此，法人持有之住家用房屋應按非自住之住家用稅率課徵。



柒｜房屋稅違章案例

案例一：興建違章房屋，並出租供營業使用，未向稽徵機關申報新建及使用情形，因而發生漏稅受罰情事。

某甲於 114 年 10 月興建完成房屋 1 棟，未申領使用執照，亦未依房屋稅條例第 7 條規定，於建造完成 30 日內，向稽徵機關申報房屋新建及使用情形等有關事項。嗣於 115 年 10 月經查獲，除應補徵 115 年期房屋稅 6 萬 4,000 元外；因該房屋係未領有使用執照之違章建物且未依法申報房屋稅籍，依房屋稅條例第 16 條及「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」規定，應按所漏稅額處 0.7 倍之罰鍰計 4 萬 4,800 元。但裁罰處分核定前，已補報並繳清稅款者，按所漏稅額處0.5倍罰鍰計 3 萬 2,000 元。

案例二：自有供生產用之工廠，原核定按營業用稅率減半課徵的房屋，於房屋使用情形變更後未向稽徵機關申報，以致漏稅受罰。

乙公司為合法登記工廠，持有直接供其生產使用之房屋1棟，原經稽徵機關核定按營業用稅率減半徵收房屋稅，而後於116 年 11 月 11 日經查獲該公司自 114 年 10 月起，即將該房屋出租供丙商號使用，未依房屋稅條例第 7 條規定，於變更之次期（116年期）房屋稅開徵 40 日（即 116 年 3 月 22 日）以前向當地主管稽徵機關申報，除應補徵 116 年期之差額房屋稅 5 萬 8,000 元外；依房屋稅條例第 16 條及「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」之規定，應按其所漏稅額處0.7倍罰鍰計 4 萬 600 元。但裁罰處分核定前，已補報並繳清稅款者，按所漏稅額處 0.5 倍罰鍰計 2 萬 9,000 元。



地方稅網路申報 點通．上網申報真輕鬆

多用網路，少走馬路，不論申報房屋新設籍、使用情形變更，或申請房屋稅籍證明書及課稅明細表等，皆可使用網路申報系統，申報人可透過財政部稅務入口網https://www.etax.nat.gov.tw/或各縣市地方稅稽徵機關網站辦理，節省您更多時間，請多加利用。

MEMO



MEMO



MEMO



MEMO



MEMO

房屋稅 House Tax



各地方稅稽徵機關免費服務電話及總機一覽表

國稅及地方稅免付費服務電話 0800-000-321

National Tax and Local Tax Toll-free Services：+886-0800-000-321

單　位	免費服務電話	電　話　總　機
臺北市稅捐稽徵處	0800-000-321	(02)2394-9211
新北市政府稅捐稽徵處	0800-580-739	(02)8952-8200
基隆市稅務局	0800-000-321	(02)2433-1888
宜蘭縣政府財政稅務局	0800-39-6969	(03)932-5101
桃園市政府地方稅務局	0800-31-6969	(03)332-6181
新竹縣政府稅務局	0800-000-321	(03)551-8141
新竹市稅務局	0800-000-321	(03)522-5161
苗栗縣政府稅務局	0800-37-6969	(037)331-900
臺中市政府地方稅務局	0800-000-321	(04)2258-5000
彰化縣地方稅務局	0800-47-6969	(04)723-9131
南投縣政府稅務局	0800-49-6969	(049)222-2121
雲林縣稅務局	0800-55-6969	(05)532-3941
嘉義縣財政稅務局	0800-07-6969	(05)362-0909
嘉義市政府財政稅務局	0800-53-6969	(05)222-4371
臺南市政府財政稅務局	0800-000-321	(06)216-0216
高雄市稅捐稽徵處	0800-72-6969	(07)741-0141
屏東縣政府財稅局	0800-000-321	(08)733-8086
臺東縣稅務局	0800-82-6969	(089)231-600
花蓮縣地方稅務局	0800-38-6969	(03)822-6121
澎湖縣政府稅務局	0800-69-2000	(06)927-9151
金門縣稅務局	0800-02-6009	(082)325-197
連江縣財政稅務局	0800-06-6565	(0836)23261

（本表係 115 年 2 月編製，如有異動，以各地方稅稽徵機關最新資料為準）

房屋稅2.0 新制上路！

自住房屋 戶籍登記不可少

自住房屋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** NEW
- 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內



自住房屋稅率

全國持有3戶以內		稅率 1.2%
全國**僅持有1戶**	房屋現值在一定金額以下（依各縣市公告） 	稅率 1%



3月22日前申報

使用情形變更應於開徵40日(即3/22，遇假日順延)前申報，逾期自次期適用。

申請房屋使用情形變更

下載使用財政部統一發票兌獎APP存發票，方便環保中獎機會多1次！

房屋稅 2.0

輕鬆看懂 房屋稅差別稅率 2.0

自住房屋稅率更優惠・多屋族稅負更公平

1 增訂自住房屋設戶籍要件

- 房屋無出租或供營業使用
- 本人、配偶或直系親屬實際居住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戶房屋內



自住房屋適用 1.2% 稅率

2 全國單一自住房屋優惠稅率

- 房屋無出租或供營業使用
- 本人、配偶或直系親屬實際居住並於該屋辦竣戶籍登記
- 本人、配偶及未成年子女全國合計持有1戶房屋
- 臺東縣房屋現值在一定金額以下



全國單一自住房屋 1% 稅率

3 非自住住家用房屋全國歸戶

歸戶方式	全國總戶數
課徵方式	按全國總戶數全數累進課徵
稅率	各地方政府按戶數訂定差別稅率(2%~4.8%)



4 住家用房屋免徵房屋稅

- 全國合計3戶以內 超過者，自行擇定3戶適用免稅，並於3/22前申請。
- 自然人持有(法人不適用)
- 臺東縣房屋現值$10萬3千元以下



5 3/22前申請變更房屋使用

申請期限	房屋使用情形變更，應於每期開徵40日以前(3/22)申報
稅額減少	當期適用(逾期者次期適用)
稅額增加	次期適用



6 按月計徵改為按年計徵

申請期限	上一年7/1起至當年6/30止
繳納期間	每年5/1起至當年5/31止
納稅義務基準日	每年2月底



免付費電話 0800-826-969

房屋稅洽詢電話 089-231600 #282,277

地價稅洽詢電話 089-231600 #262

納保官諮詢專線 089-231600 #259

臺東縣稅務局 Tax Bureau, Taitung County

雲端發票設定領獎帳號・發票中獎可節省印花稅

廣告

房屋稅2.0





房屋稅2.0新制上路

自住房屋 戶籍登記 不可少

1% 全國單一自住

- ☑ 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並於該屋辦竣戶籍登記
- ☑ 本人、配偶及未成年子女全國僅持有1戶房屋
- ☑ 臺東縣115年房屋現值在NT$155萬7,400元以下



1.2%

- ☑ 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戶以內房屋



符合自住房屋要件

符合自住房屋要件者，需在當年期房屋稅開徵40日前（即3月22日）向房屋所在地稽徵機關申報，逾期申報次年（期）適用。



免付費電話	房屋稅洽詢電話	地價稅洽詢電話	納保官諮詢專線
0800-826-969	089-231600 #282,277	089-231600 #262	089-231600 #259

雲端發票設定領獎帳號・發票中獎可節省印花稅

臺東縣稅務局 廣告

Take the Tax off

好好省一下 自用稅率



房屋稅／自住房屋		地價稅／自住用地
1.2%	優惠稅率	2‰
3/22前申請自當年度適用 3/23後申請自次年度適用	適用時點	9/22前申請自當年度適用 9/23後申請自次年度適用
無出租、無營業	使用限制	無出租、無營業
本人、配偶及未成年子女全國限3戶	戶數限制	本人、配偶及未成年受扶養親屬全國限1處
本人、配偶及未成年子女所有	權屬限制	土地上建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有
⊗	面積限制	都市土地不可超過300㎡ 非都市土地不超過700㎡
本人、配偶或直系親屬實際居住且辦竣戶籍登記	設立戶籍	本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記
符合上述所有條件，且本人、配偶及未成年子女於全國僅持有【一戶】房屋，僅供自住且房屋現值在一定金額以下者，適用稅率為1%。	特別提醒	⊗





財政部稅務線上申辦

地價稅線上申辦

房屋稅線上申辦

房屋稅2.0

免付費電話 **0800-826-969**

房屋稅洽詢電話 **089-231600#282,277**

地價稅洽詢電話 **089-231600#262**

納保官諮詢專線 **089-231600#259**

雲端發票設定領獎帳號・發票中獎可節省印花稅

臺東縣稅務局 Tax Bureau, Taitung County

廣告


行動支付消費新法寶
儲存雲端發票自動對獎免煩惱
臺東縣稅務局
Tax Bureau, Taitung County

| 廣告 | 115年2月編印