

A stylized illustration of a cityscape. In the background, there are rolling hills in shades of green and yellow. In the foreground, there are various buildings: a tall green skyscraper, a red building, and several smaller houses in yellow, orange, and blue. There are also green pine trees, two white wind turbines, and solar panels. The sky is white with a few clouds. The overall style is flat and modern.

房屋稅 差別稅率2.0

臺東縣房屋稅徵收率
自治條例修正

Q&A

目錄

問題 01

臺東縣住家用房屋課徵囤房稅2.0之稅率為何?與財政部所訂差別稅率基準有何不同?

問題 02

如何計算非自住住家房屋之全國歸戶及適用稅率?

問題 03

全國單一自住住家用一定金額以下適用稅率1%，臺東縣的一定金額為多少? 每年都一樣嗎?房屋現值一定金額可以從何處查詢(得知)?

問題 04

全國單一自住住家用或3戶以下自住住家用都要辦竣戶籍登記嗎? 辦竣戶籍登記是限房屋所有權人嗎?還是其他人也可以?

問題 05

為何自住住家用房屋要以戶籍登記為認定要件?

問題 06

哪些非自住住家用房屋會被排除加稅，是否不納入全國歸戶戶數計算?

問題 07

如何從房屋稅繳款書查得非自住住家用屋適用稅率?

問題 08

調高房屋稅後，房東稅負可能增加，要如何合法節稅？

問題 09

對持有非自住房屋按戶數訂定差別稅率2.0，但持有同樣戶數之房屋，小屋和大屋的價值非常不同，如何展現租稅公平？

問題 10

差別稅率2.0實施之後，原持有之自住住家用房屋會受影響嗎？

問題 11

地價稅自用住宅用地每人可享300平方公尺之優惠，房屋稅自住房屋有限制房屋面積？

問題 12

原本差別稅率1.0非自住住家用房屋是以縣市歸戶方式訂定適用稅率，為何差別稅率2.0要改為全國歸戶方式採計呢？

問題 13

臺東縣實施差別稅率2.0後，供社會住宅使用或公益出租的房屋會受影響嗎？

目
錄

目錄

問題 14

對免稅住家用房屋限每人全國3戶以下，如果持有超過3戶，可否選擇哪3戶免稅？需要自己申請嗎？超過戶數者，應課徵稅率為何？

問題 15

房屋使用情形變更應於何時申請，才能適用較優惠稅率？

問題 16

年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

問題 17

與他人共有的非自住房屋，應如何計算全國歸戶的戶數？

問題 18

一般出租房屋、包租代管業媒合之一般租賃住宅和包租代管業媒合出租之社會住宅之稅率比較如何？

問題 01 臺東縣住家用房屋課徵囤房稅2.0之稅率(草案)為何?與財政部所訂差別稅率基準有何不同?

本縣所訂定差別稅率2.0與財政部所訂基準**完全相同**，課徵稅率如下：

非自住類別	稅 率		備 註
一般非自住房屋	1戶	2.6%	依納稅義務人 全國持有總戶數計算
	2-4戶	3.2%	
	5-6戶	3.8%	
	7戶以上	4.8%	
繼承取得持分共有房 申報所得達租金標準	1-4戶	1.5%	依納稅義務人 全國持有總戶數計算
	5-6戶	2.0%	
	7戶以上	2.4%	
起造人待銷售房屋	1年內	2.0%	依各房屋興建完成 銷售年數計算
	1-2年	2.4%	
	2-4年	3.6%	
	4-5年	4.2%	
	超過5年	4.8%	

問題 02 如何計算非自住住家房屋之全國歸戶戶數及適用稅率？

全國歸戶



按個人持有**全國**之**應稅房屋總戶數**，
依**各縣市**自訂之相應稅率課徵房屋稅(全額累進)

案例

A君共有 **7戶** 非自住房屋，其中**1戶**為免稅，每戶房屋課稅現值均為100萬元：

臺東



臺東6戶稅率

$$100\text{萬} * 3.8\% * 2 = 7.6\text{萬}$$

新北



新北6戶稅率

$$100\text{萬} * 4.2\% * 3 = 12.6\text{萬}$$

嘉義



嘉義6戶稅率

$$100\text{萬} * 3.8\% * 1 = 3.8\text{萬}$$

高雄



免稅房屋不計入

各縣市皆適用
6戶之稅率

(假設各縣市皆參照中央基準訂稅率)

問題 03

全國單一自居住家用一定金額以下適用稅率1%，臺東縣的一定金額為多少？每年都一樣嗎？房屋現值一定金額可以從何處查詢(得知)？

(一)臺東縣全國單一自住一定金額認定方式：

指本轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日(每年7月1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，且符合房屋稅條例第五條第四項前段規定辦竣戶籍登記，無出租或供營業情形規定要件者，按其應稅自居住家用房屋現值由高至低排序，取第0.3%戶(取整數，小數點以下無條件捨去)房屋，以低於該房屋現值之最大值。

(二)每年全國單一自住一定金額會不一樣

因為每年開徵房屋稅自住戶數會所有變動，第0.3%戶自住房屋現值會不一樣，故本縣每年全國單一自住一定金額會不一樣。

(三)臺東縣政府及臺東縣稅務局官網

依本縣113年房屋稅開徵之資料估算，臺東縣114年全國單一自住一定金額約為**141萬3,500元**。(以每年2月底前及房屋稅開徵時公告之一定現值金額為準)。

可於臺東縣政府網站及臺東縣稅務局網站(各稅服務/房屋稅)查詢。

問題 04

全國單一自住住家用或3戶以下自住住家用都要辦竣戶籍登記嗎？
辦竣戶籍登記是限房屋所有權人嗎？還是其他人也可以？

自住住家用房屋

條件：

無出租或供營業
且供實際居住使用

本人、配偶或直系親屬
於該屋辦竣『戶籍登記』

全國限3戶

自住用房屋1戶或3戶以下，
皆要**由本人、配偶或直系親屬**
其中1人於該自住房屋辦竣戶籍登記

其他人設立戶籍(如兄弟姊妹)是**不行**的。

問題 05 為何自住住家用房屋要以戶籍登記為認定要件？

113年1月房屋稅條例修正，自住住家用房屋需設立戶籍登記為認定自住要件，主要參據土地稅法第9條「自用住宅用地」定義。

即地價稅適用自用住宅用地應設立戶籍規定，增訂於房屋稅條例，明定供自住使用之住家用房屋應由本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記且無出租或供營業之要件。使**同一房地**的租稅優惠條件一致，以簡化稅政，減少爭議。



問題 06 哪些非自住住家用房屋會被排除加稅，是否不納入全國歸戶戶數計算？

財政部頒訂「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4條規定，計**12類房屋不納入全國規戶戶數計算**：

- 1 供住家使用之公有房屋。
- 2 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。
- 3 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
- 4 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。
- 5 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。
- 6 專供停放車輛使用之停車空間。
- 7 公同共有房屋。
- 8 經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法許可之長照服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。
- 9 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。
- 10 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，其供住家使用之住宅或宿舍。
- 11 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。
- 12 其他經財政部核定之房屋。

問題 07 如何從房屋稅繳款書查得非自住住家用屋適用稅率？

114年度的房屋稅繳款書將改版，會於房屋使用情形欄位以代號顯示非自住房屋的類別(1~7類)，也可明確顯示該房屋的適用稅率。

繳款期間補發案件) 繳款書格式(A4)	公庫算	自住、非自住類別 數字代號標示處					顯示各使用情形之稅率	
	課稅房屋坐落	住家		非住家				
	使用情形	自住或公益出租	非自住	營業	營業減半	私人醫院診所或自由職業事務所	非住非營	課稅月數
	課稅現值		6					持分比例
稅率(%)			2.6					
本稅			10,650					
說明							QR Code 查閱	

問題 08 調高房屋稅後，房東稅負可能增加，要如何合法節稅？

本縣囤房稅2.0配套措施規定，房東如透過符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條的包租代管業者出租之租賃住宅，申報租賃所得且達租金標準者仍維持稅率1.5%。

以公益出租及社會住宅方式出租者，稅率為 1.2%，亦不受影響，期望透過優惠房屋稅的方式，降低房東持有成本，進而回饋給承租人。



問題09

對持有非自住房屋按戶數訂定差別稅率2.0，但持有同樣戶數之房屋，小屋和大屋的價值非常不同，如何展現租稅公平？

依據房屋稅條例的規定，地方政府尚無按房屋面積大小、價值多寡或坐落區段決定稅率之法源依據。

房屋稅的稅基在於房屋課稅現值，市價較高（或面積較大）之房屋其課稅現值也較高，繳納較高額之房屋稅。

至於**稅率的適用判斷，仍在於房屋「使用情形」**。一般而言，持有房屋戶數較多者，非供自住使用之比例也較高，故課以較高稅率，尚符合量能課稅原則。



問題 10 差別稅率2.0實施之後，原持有之自居住家用房屋會受影響嗎

自住使用之住家房屋，依據房屋稅條例第5條授權財政部於113年頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，係指**須符合**下列情形：

- ①**房屋無出租或無供營業情形。**
- 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，限全國3戶以內。**

如原本已符合自居住家用房屋 (稅率1.2%)，但尚無人設戶籍者，**應於114年3月22日前遷入戶籍**，才能繼續適用稅率1.2%。

但如原本就已經有本人、配偶或直系親屬設戶籍，則本局7月以後將主動核定繼續適用優惠稅率，民眾免再提出申請。

此外，若本人、配偶或未成年子女全國只持有一戶房屋，該房屋也符合自居住家使用之要件，其房屋現值符合一定金額以下者，稅率為1%。

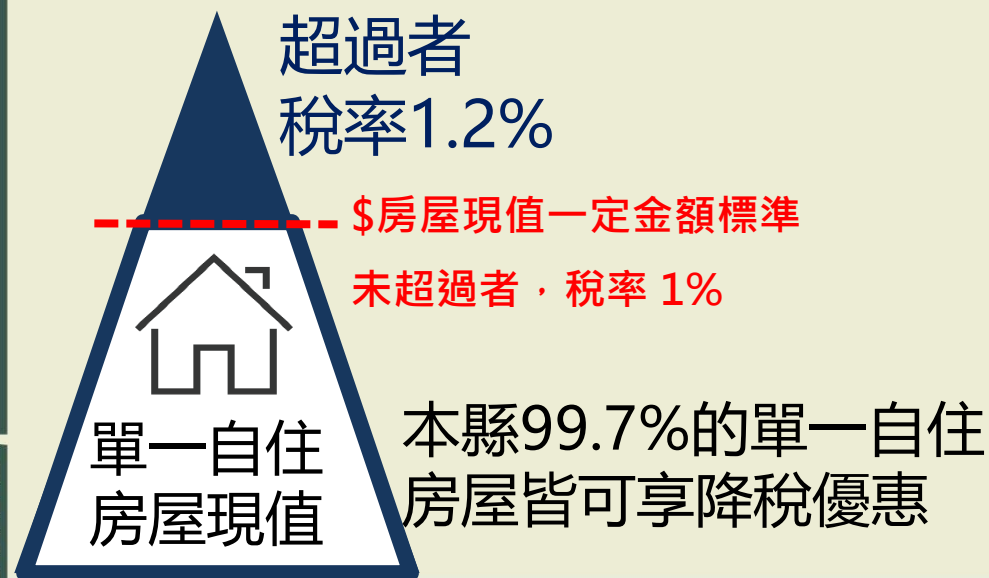
問題 11 地價稅自用住宅用地每人可享300平方公尺之優惠，房屋稅自住房屋有限制房屋面積？

地價稅每人可享300平方公尺土地，可為多處土地符合自用住宅用地累計為300平方公尺，而非單指一處土地。

納稅人本人、配偶及未成年子女

房屋稅限全國3戶可享自住住家用優惠稅率1.2%，不限每戶的面積。

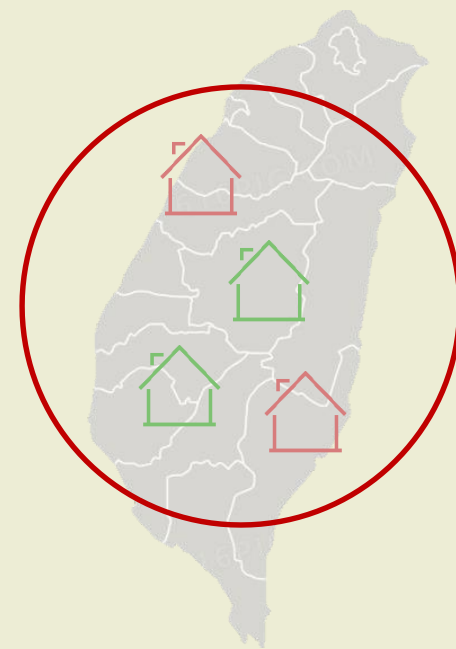
全國僅持有1戶自住住家用房屋，該戶**房屋**的課稅現值必須在**一定金額以下**，才能適用最優惠的單一自住稅率**1%**。



問題 12 原本差別稅率1.0非自住住家用房屋是以縣市歸戶方式訂定適用稅率，為何差別稅率2.0要改為全國歸戶方式採計呢？

財政部基於部分地方政府仍未訂定差別稅率 1.0，且差別稅率1.0採縣市歸戶方式計課房屋稅，無法真實反映於納稅義務人全國持有房屋戶數之情形。

為促進房屋有效利用及合理化房屋稅稅負，爰修正房屋稅條例，並經立法院三讀通過，總統公布，房屋稅差別稅率2.0係針對房屋所有人住家用房屋進行全國歸戶，對持有多戶且未作有效使用者，課以較高稅率，以鼓勵房屋釋出，減少空置，符合公平正義。



問題 13 臺東縣實施差別稅率2.0後，供社會住宅使用或公益出租的房屋會受影響嗎？

不會

符合住宅法所規定之政府獎勵民間包租代管業者興辦之社會住宅，可依本縣社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例規定，適用稅率為1.2%。

另公益出租人出租使用房屋依房屋稅條例規定課徵稅率亦為1.2%，是實施差別稅率 2.0後，本縣社會住宅及公益出租房屋適用稅率仍為1.2%



問題 14 對免稅住家用房屋限每人全國3戶以下，如果持有超過3戶，可否選擇哪3戶稅？需要自己申請嗎？超過戶數者，應課徵稅率為何？

- 1 民眾(自然人)持有全國住家用免稅房屋合計超過3戶時，應於每期房屋稅開徵40日以前（3月22日前），向當地主管稽徵機關申報擇定3戶之免稅房屋。
- 2 於113年7月1日前，民眾(自然人)持有全國住家用免稅房屋合計超過3戶時，應於114年3月22日以前向當地主管稽徵機關申報擇定3戶之免稅房屋，屆期未申報者，由當地主管稽徵機關為民眾從優擇定。
- 3 如超過3戶以上之免稅房屋，其第4戶以上，則按其住家用類型，分別納入全國歸戶及適用差別稅率。

例如A已有臺東縣其他非自住住家用房屋1戶，原本免稅房屋4戶，因加入其免稅房屋超過3戶以上共1戶，該1戶為花蓮縣非自住住家用房屋，則A全國有2戶非自住住家用房屋，按臺東及花蓮2戶適用稅率皆為3.2%。

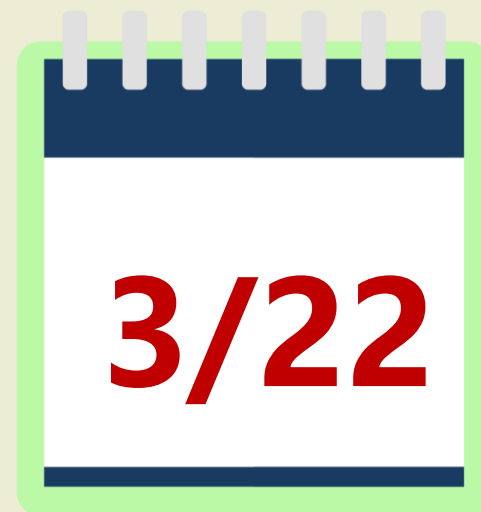


問題 15 房屋使用情形變更應於何時申請，才能適用較優惠稅率？

113年7月1日起實施修正後房屋稅條例第7條規定
使用情形變更致稅額減少者，須於當期開徵40日前向當地主管稽徵機關申報，自當期生效。
逾期申報或致稅額增加者，則自次期生效；經核定後如果使用情形未變更，免再申報。

舉例：

房屋原為非自住住家空置使用(稅率2.6%)，變更改為出租，且申報所得達租金標準(稅率1.5%)，應於**當期開徵40日(3月22日)以前申報**(114年遇假日延至3/24)，則當期即可適用較低稅率1.5%課徵；如果逾期申報，則當期仍應按2.6%課徵。

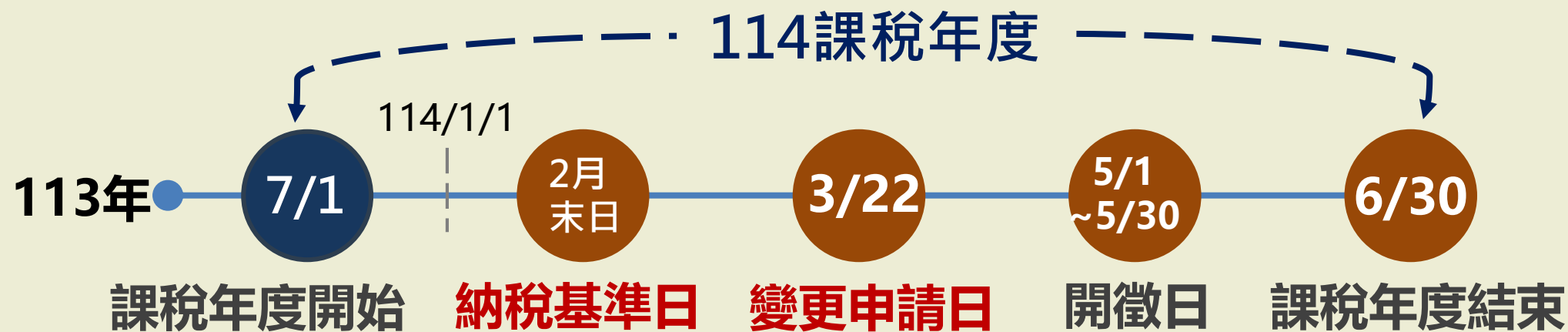


開徵前40日

問題 16 年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

113年7月1日起實施修正後房屋稅條例第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**，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，其課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。

也就是說，**每年2月末日房屋稅籍所登記之納稅義務人為**當期房屋稅繳款書的核定對象。



問題 17 與他人共有的非自住房屋，應如何計算全國歸戶的戶數？

共有房屋全國戶數計算方式將按各共有人分別以1戶歸戶，代表每個共有人在計算全國歸戶時，均要各計算1戶。

只有在計算自住住家用房屋全國持有戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋才以1戶計算。



問題 18 一般出租房屋、包租代管業媒合之一般租賃住宅和包租代管業媒合出租之社會住宅之稅率比較如何？

類型	一般 出租房屋	包租代管一般租賃 住宅	包租代管 社會住宅
歸戶方式	全國歸戶 (與繼承共有房屋合併計算)	不計入戶數	不計入戶數
稅 率	4戶以下：1.5% 5-6戶：2.0% 7戶以上：2.4%	申報租賃且租金達標 或繼承取得共有房屋 1.5%	1.2%
		其餘2%	
納稅人身分	不限	自然人	不限



**THINK
YOU
感謝觀看**