

臺東縣房屋稅2.0懶人包



房屋稅2.0修正重點



- 重點1 改按「年」計徵
- 重點2 住家用稅率調整
- 重點3 適用自住條件
- 重點4 非自住累進稅率
- 重點5 住家用房屋現值10萬元以下免稅

1

改按「年」計徵

HOUSE
TAX

房屋稅課徵期間:上一年7月至當年6月 (ex:113年7月至114年6月)

6-1
7

Who

項目	修正前	修正後
計課方式	按月	按年
納稅義務基準日	-	每年 2月末日
變更房屋使用情形	30日內	申報期限: 3月22日前 (開徵40日) ✓ 稅額減少 (如營業改自住、減免等): 如期申報, 當期適用; 逾期申報, 自次期適用 ✓ 稅額增加 (如自住改非自住、營業或非住非營): 次期適用

1-1

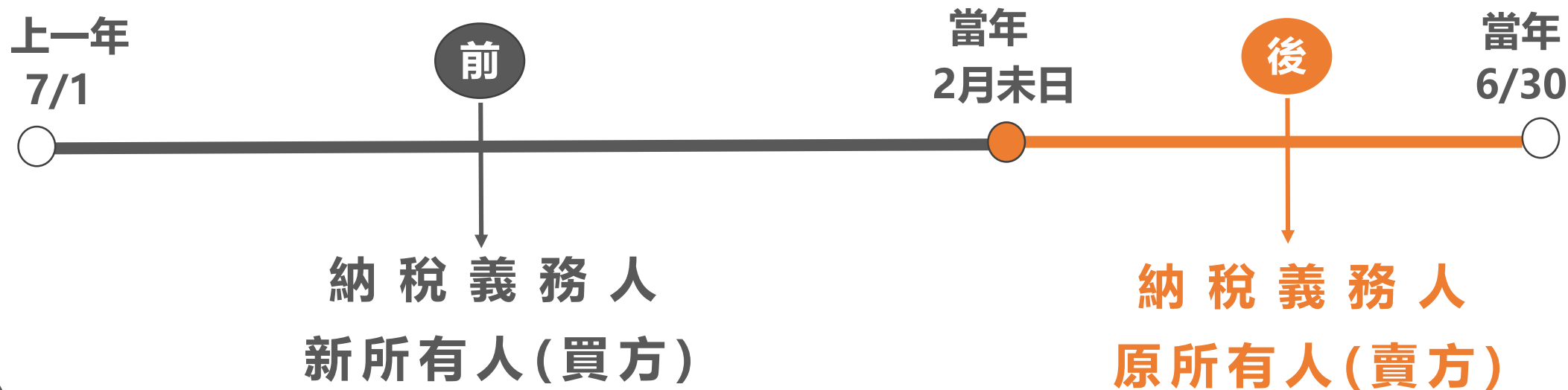
納稅義務基準日



房屋稅 誰繳

Q:年度中房屋買賣，該年度誰繳房屋稅？

看取得房屋日落在2月末日之前或後！



1-2

變更房屋使用情形



如期申報 當期適用

A屋原按營業用稅率(3%)課徵房屋稅

114年1月3日向稅捐稽徵機關申請改按自住用稅率

如符合自住要件，**自114年**起改按自住用稅率(1.2%)

逾期申報 次期適用

A屋原按營業用稅率(3%)課徵房屋稅

114年3月28日向稅捐稽徵機關申請改按自住用稅率

如符合自住要件，**自115年**起改按自住用稅率(1.2%)

使用情形變更(低稅率變為高稅率) 次期適用

A屋原按自住稅率(1.2%)課徵房屋稅

114年2月3日供營業使用

自115年起改按營業用稅率課徵(3%)



- 1：全國單一自住減稅
- 2：提高多屋持有成本
- 3：出租申報所得可減稅
- 4：繼承非自願共有減稅
- 5：鼓勵建商加速出售

2

住家用稅率調整

5

本次
修正囤房稅
課徵範圍本次未
修正

項目			修正前	修正後
住家用	公益出租人		1.2%	1.2%
	自住	自住(3戶內)		1.0%
		全國單一自住(排除高價房屋)		
	非自住	1.出租申報所得達租金標準	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
		2.繼承取得共有		2.0%-3.6%
		3.起造人新建房屋在2年內者		
		除上述1.2.3.(特定房屋)外		2.0%-4.8%
非住家用	營業用、私人醫院、診所、自由職業事務所		3%-5%	
	人民團體等非營業用		1.5%-2.5%	

全國單一自住減稅

使用情形		修正前	 修正後
自住	全國單一自住 (排除高現值房屋)	1.2% 無需戶籍	1.0% 
	全國3戶		1.2%

戶籍登記

3

適用自住條件



全國 1 戶	條件	稅率
	<u>本人、配偶及未成年子女全國持有</u> 實際居住且無出租營業	1.0% 房屋現值在 一定金額以下
全國 3 戶	本人、配偶或直系親屬戶籍登記	1.2%

提高多屋持有成本

new

使用情形		修正前	new 修正後					
歸戶方式(個人)		各縣市	全國歸戶					
非自住	一般非自住	1.5%	非六都	1戶	2.6%	六都	2戶內	3.2%
				2-4戶	3.2%		3-4戶	3.8%
				5-6戶	3.8%		5-6戶	4.2%
				7戶以上	4.8%		7戶以上	4.8%
	出租申報達租金標準 & 繼承取得持分共有		戶數全數累進					
建商餘屋	4戶內		1.5%					
	5-6戶		2.0%					
	7戶以上		2.4%					
			1年內 2.0%		2-4年 3.6%			
			1-2年 2.4%		4-5年 4.2%			
					5年以上 4.8%			

4

非自住累進稅率



案例

排除自住房屋，小張在臺東縣、宜蘭縣及臺北市分別持有2戶、1戶、2戶非自住住家用房屋，假設房屋現值皆為100萬元。

案例		臺東縣 	宜蘭縣 	臺北市 	應納 房屋稅	
修法前	縣市歸戶	差別稅率 適用戶數	2戶	1戶	9.3 萬	
	稅率	1.5%	1.5%	2.4%		
修法後	全國歸戶	差別稅率 適用戶數	均按全國總戶數5戶對應適用稅率			19萬8千
	稅率	3.8%	3.8%	4.2%		

4

非自住累進稅率



Q:夫妻分別持有3戶，房屋稅率如何計算？

A:先就夫妻持有房屋選擇3戶按自住用稅率，再按個人剩餘戶數按照該屋坐落縣市累進級距課徵房屋稅率



4

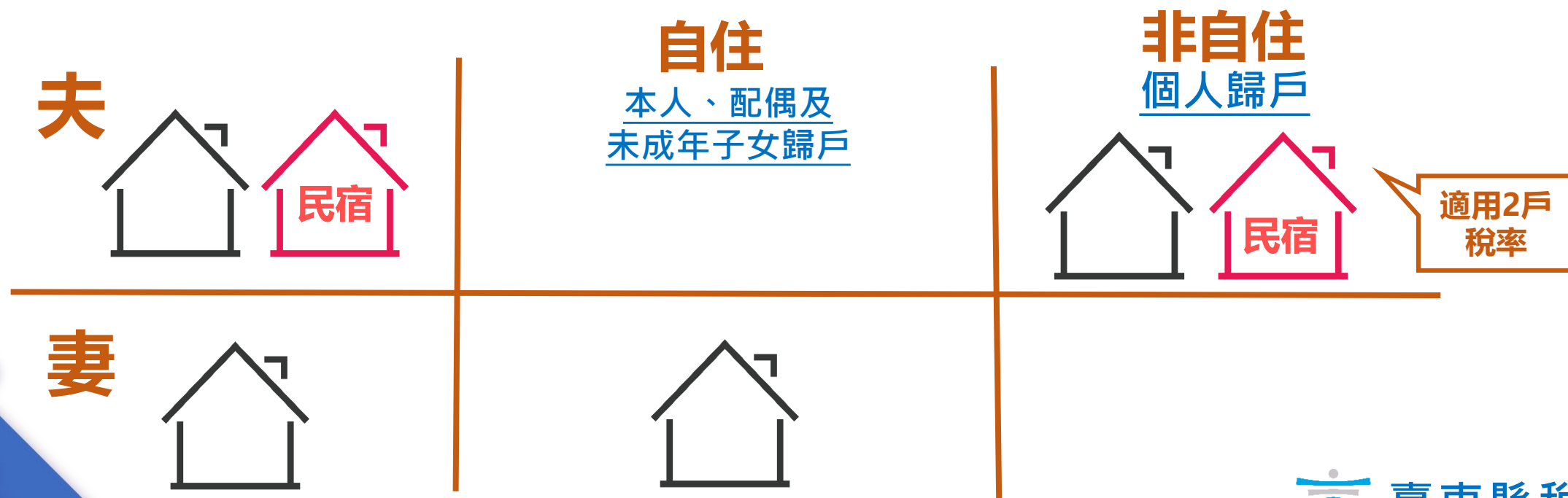
非自住累進稅率



Q:其中供民宿使用，房屋稅率如何計算？

規定:房屋如供作為**民宿使用**，如該民宿經**合法申請登記**、客房數量在**5間以下**、客房總面積不超過**150平方公尺**、且自行經營**未雇用員工**，將民宿視為家庭副業，就可適用**非自住住家用稅率**課徵房屋稅。

A:以本縣為例，非自住住家用稅率原為1.5%，修法後改按2.6%~4.8%，**民宿稅率將按個人非自住房屋持有戶數課徵房屋稅。**



信託財產

防杜藉信託移轉房屋規避差別稅率

使用情形	修正前	修正後	
	納稅義務人	納稅義務人	
房屋為信託財產	受託人	自益信託	他益信託
		委託人	受益人

4

非自住累進稅率

案例

信託財產

甲持有10戶房屋，2戶自有，8戶辦理信託(受託人乙)

5戶自益 (受益人為甲)

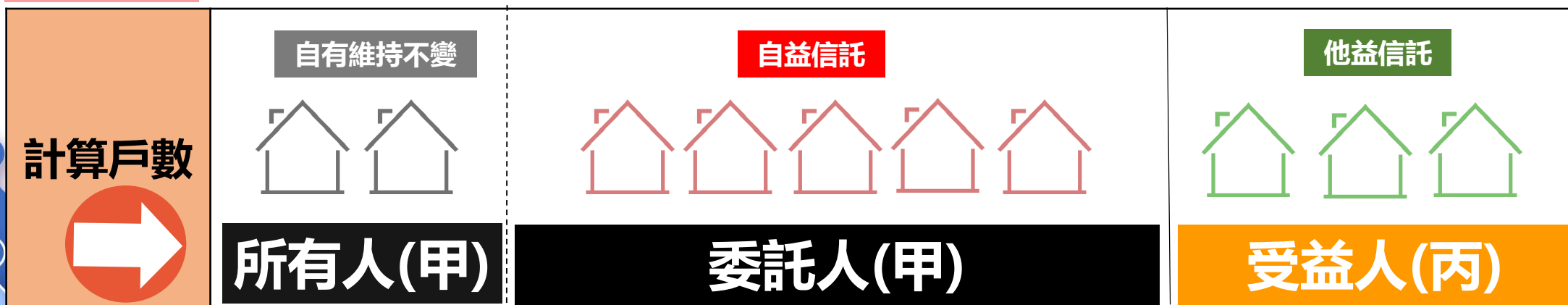
3戶確定他益 (受益人為丙)

★ 修法前 甲計算持有戶數為2戶，8戶信託房屋不論自(他)益均改以受託人乙計算戶數



修法後

甲持有戶數為7戶(自有2戶+自益信託5戶)，受益人丙持有戶數為3戶(他益信託)



4-1

特定住家用房屋 不計入全國歸戶



項		目	
1	公有房屋	7	公司共有房屋
2	社會住宅(符合住宅法第19條)	8	長照及老人福利機構之住宿房屋
3	包租代管之租賃住宅(符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項)	9	聚落史蹟文化景觀之住家
4	勞工宿舍及附設員工餐廳	10	依促參法興建之住宅或宿舍
5	有單獨權狀之建物公設部分	11	課稅年度中拆除之房屋
6	專供停車空間	12	其他經財政部核定者

5

住家用房屋現值10萬元以下免稅



15

修正前

住家用房屋現值在新臺幣
10萬元以下者免稅
(不限對象)
(不限戶數)

修正後

- ✓ 非屬自然人(例如:法人)
不得適用
- ✓ 自然人以全國 3 戶為限

案例

甲全國歸戶持有住家用房屋現值10萬元以下免稅 10戶房屋，

★ 修法前 10戶均免徵房屋稅

現況

免徵房屋稅



修法後

3戶住家用維持免徵房屋稅，其餘7戶按其使用情形，恢復課徵房屋稅

修法後



1.2%

房屋釋出

1.5%~2.4%



非自住非出租非繼承共有 2.6%~4.8%





房屋稅 089-231600

277 / 282