

**Q1: 房屋稅條例第 5 條條文修正重點。**

A:

103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅條例第 5 條條文，主要修正重點如下：

- 一、增訂住家用房屋屬供公益出租人出租使用之稅率為 1.2%（同自住房屋）；非自住之住家用稅率由 1.2%~2%提高為 1.5%~3.6%，地方政府並得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。
- 二、供私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋，稅率由 1.5%~2.5%提高為 3%~5%，與營業用房屋之稅率相同。
- 三、增訂授權財政部訂定自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準。

**Q2: 住家用房屋認屬自住之條件。**

A:

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 條規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：

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。

**Q3: 何謂公益出租人？公益出租人所有房屋如何課徵房屋稅？**

A:

(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。

(二) 公益出租人之房屋可按 1.2% 稅率課徵房屋稅，戶數不列入出租人家戶之自住房屋全國 3 戶以內計算。

**Q4: 修正後非自住之住家用房屋稅徵收率為何？**

A:

房屋稅條例第 5 條條文修正公布，依同條例第 6 條規定，各直轄市及縣(市)政府應於修正後房屋稅稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地議會通過實施。如果要瞭解各直轄市及縣(市)政府訂定之非自住住家用房屋稅徵收率，可逕向房屋所在地之地方稅稽徵機關洽詢。

**Q5: 自住房屋是否須每年重新申請適用自住房屋稅率?**

A:

經核准按自住房屋稅率課徵房屋稅，倘自住條件未變更，不需每年重新提出申請。倘自住條件有異動，則應依房屋稅條例第7條規定，於使用情形變更之日起30日內，重新申請擇定適用自住房屋稅率之自住房屋。

**Q6: 持分共有房屋，其自住房屋戶數如何認定?**

A:

個人所有持分共有房屋，於檢視是否符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條之戶數限制時，原則上該持分共有房屋以1戶計算。

**Q7: 使用執照所載房屋用途為住家用，如空置，應按何種稅率課徵房屋稅?**

A:

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條規定，個人所有之住家用房屋需同時符合下列情形屬供自住使用：

- 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。

所以，使用執照所載房屋用途雖為住家用，但如空置，即不適用自住房屋稅率規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。

**Q8: 非自然人持有供住家使用之房屋，應按何種稅率課徵房屋稅?**

A:

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條規定，個人所有之住家用房屋需同時符合下列情形屬供自住使用：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

非自然人持有供住家使用之房屋不符上開自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。

**Q9: 領有建築管理機關核發之農業資材室、農舍等容許證明或使用執照，是否可按自住房屋稅率課徵房屋稅？**

A:

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條規定，個人所有之住家用房屋需同時符合下列情形屬供自住使用：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

房屋是否可按自住房屋稅率課徵，需視其是否符合上開規定決定，與建管機關核發房屋相關證明或執照所載用途無直接相關。

**Q10: 依民宿管理辦法申請登記作民宿使用且免辦營業登記之房屋，是否可按自住房屋稅率課徵房屋稅？**

A:

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條規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：

- 一、房屋無出租使用。
- 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 三、本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

因此，依民宿管理辦法申請登記作民宿使用且免辦營業登記之房屋，其屬供民宿使用部分，已不符合上開自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅；至屬供自住房屋使用部分，如符合上開自住認定標準之規定，則該部分可按自住房屋稅率課徵。

**Q11: 擇定自住用房屋後，是否會影響地價稅自用住宅用地優惠稅率的適用？是否須有本人、配偶及未成年子女設戶籍才可適用自住用稅率？未來取得、出售房屋時，自住用房屋在3戶以下者，是否亦須申請才可適用自住用稅率課徵房屋稅？**

A:

一、地價稅自用住宅優惠稅率之條件如下：

1. 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
2. 土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
3. 都市土地面積未超過三公畝部分，或非都市土地面積未超過

七公畝部分。

4. 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。

二、個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

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三戶以內。

三、依據上述 2 點規定，地價稅自用住宅用地優惠稅率與房屋稅自用房屋適用規定不同，係採各別認定，互不影響，且自用房屋以實際居住使用為原則，與是否設有戶籍無涉。

四、自行興建或新取得之新屋、中古屋已符合自住規定，無論本人、配偶及未成年子女全國合計是否為 3 戶以內，皆須向房屋所在地稽徵機關申請，經稽徵機關審核通過後，始可適用自住房稅率；另因出售自住房屋，原超過 3 戶不符自住規定之房屋，已符合自住規定者，亦應申請始可適用。

**Q12:** 本人名下持有房屋 3 戶，未成年子女名下持有房屋 1 戶，總計 4 戶，該未成年子女將於 104 年 1 月成年滿 20 歲，稽徵機關將如何認定房屋為自住或非自住？是否須申請？

A:

- 一、依據「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」(以下稱該認定標準)，本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內，故總計 4 戶須向本(分)處擇定適用自住房稅率之房屋。
- 二、未成年子女自滿 20 歲成年後，本人、配偶及該成年子女名下之房屋係分別歸戶計算持有戶數，如該成年子女名下之房屋原有未適用自住房稅率，或本人、配偶持有之 3 戶房屋原有未適用自住房稅率者，如符合該認定標準，應儘速於 30 日內向本(分)處申請。變更日期在當月 15 日以前者，當月份即可適用變更後的稅率；如變更日期在 16 日以後，則自次月起適用變更後稅率。
- 三、適用自住的條件有變動時，應由房屋所有(權)人向稽徵機關申請，逾期申請者，因除身分關係、成年等要件外，尚涉及實際使用情形難以追溯認定，依房屋稅條例第 7 條自申請當月份起適用。
- 四、新取得之房屋如符合該認定標準，仍須依房屋稅條例第 7 條向稽徵機關申請。

**Q13:** 自住房屋應如何擇定較為有利？如有部分面積為營業，但部分面

**積確供本人實際居住，是否也可勾選為自住用？**

A:

- 一、依房屋稅條例第 6 條規定，房屋稅徵收率應由各地方政府提請各地方議會審議通過，因目前大部分各縣市尚在修法程序中，無法精確計算應納稅額，故建議先就無出租房屋現值較高之前 3 戶勾選適用自住，較為有利。
- 二、房屋雖有部分面積營業，仍可就確供本人實際居住部分之面積申請按自住用稅率課徵，至於該營業部分如有變更使用情形需另提出申請。

**Q14: 本人、配偶及未成年子女名下持有房屋全國歸戶後未超過 3 戶，且供自住使用，是否尚須勾選回覆？**

A:

本次作業以公文通知民眾擇定自住用房屋，係本人、配偶及未成年子女全國合計超過 3 戶以上之情形，如本人、配偶及未成年子女全國合計未超過 3 戶房屋，民眾尚無須擇定自住用房屋，惟不符住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準之房屋，仍須依房屋稅條例第 7 條規定主動向本處申報按非自住之住家用稅率課徵。

**Q15: 自住房屋擇定為何不能比照國稅局所得稅試算模式，由稅捐稽徵處先行擇定供民眾參考確認？**

A:

自住使用房屋除須符合無出租外，尚須供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，稅捐單位無法確認是否有實際居住使用事實，所以無法替納稅人擇定。

**Q16: 獨立稅籍之公設是否列入戶數計算？**

A:

考量公設係約定之共同使用空間，尚無法供特定人單獨使用，是排除計入自住房屋戶數計算，惟如何認定適用稅率，將再行研議。