

新北市政府稅捐稽徵處

110 年度房屋稅開徵暨房屋標準價格調整問答集目錄

更新日期：110/2/18

編號	題 目
1	房屋標準價格是如何訂定及稅額如何計算？
2	房屋標準價格調整的原則為何？
3	房屋標準價格評定是否符合法定程序？
4	房屋標準價格評定作業是否公告周知及是否能重行評定？
5	如何從網路查詢 109 年重行評定之房屋標準價格之相關資訊？
6	110 年及 111 年房屋稅稅額比 109 年增加的原因？
7	本市 109 年地段率調整情形及評定最高地段率之街路為何？
8	捷運施工路段之地段率如何評定？
9	原適用住家現值 11 萬元以下免稅之案件，因地段率調整致現值高於 11 萬元以上者，是否仍持續免徵房屋稅？
10	地上權房屋之租稅優惠為何？
11	都更房屋之租稅優惠為何？
12	民眾於收到房屋稅單，對房屋標準價格及評定現值如有疑義，有無救濟途徑？

新北市政府稅捐稽徵處

110 年房屋稅開徵暨房屋標準價格調整問答集

一、房屋標準價格是如何訂定及稅額如何計算？

答：

(一) 依據房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格，係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. 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。

前項房屋標準價格，每 3 年重行評定 1 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。

(二) 依本市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點，房屋現值之核計，係以核定單價（元）× 房屋面積（m²）×（1 - 折舊率 × 折舊經歷年數）× 地段率，而應納房屋稅額係以房屋課稅現值 × 適用稅率。爰此，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。

(三) 舉例說明：

鋼筋混凝土造、總樓層數 14 層、自住住家用、面積 100 平方公尺（約 30 坪）、經歷年數 3 年、適用新標準單價、坐落地段率由 100% 調整至 120% 之房屋，應繳房屋稅計算如下：

調整前： $\$9,900 \times 100\text{m}^2 \times (1 - 1.17\% \times 3) \times 100\% \times 1.2\% = \$11,463$

調整後： $\$9,900 \times 100\text{m}^2 \times (1 - 1.17\% \times 3) \times 120\% \times 1.2\% = \$13,755 \rightarrow$ 增加 2,292 元

二、房屋標準價格調整的原則為何？

答：房屋標準價格包含房屋標準單價、地段率及折舊率等 3 項，其調整原則如下：

(一) 標準單價：本市前於 103 年度已就鋼骨及鋼筋混凝土造等 5 類建物之構造標準單價，按營造工程物價指數成長倍數比例增加—5 層以下增加

80%，6層以上增加100%。故109年僅就加強磚造及鋼鐵造房屋，參採103年調整方式，按原標準單價平均增加80%，以避免與鋼骨、鋼筋混凝土類房屋單價落差過大。

- (二)地段率：本市前於100年至106年參考土地公告現值建置模型，由全市衡平角度，通盤檢討調整地段率。檢視本市近年土地公告現值及不動產交易價格整體而言逐年均有所成長，且捷運陸續通車，公共建設到位，人口持續移入，各區行政商業繁榮程度確有變化，故以一般調升幅度內不受影響為原則設算最適級距，且就房屋稅開徵時民眾反映不合理之路段，現場履勘詳加檢視，重新檢視並訂定合理之地段率。
- (三)折舊率：為配合本市調整加強磚造及鋼鐵造房屋標準單價，故參照財政部106年3月函頒折舊率參考基準，將其折舊率由原1.2%提升為1.38%、殘值率由原37.6%調降為28.24%，並適用於109年7月1日以後新、增、改建完成之房屋，以兼顧稅負負擔的合理性。

三、房屋標準價格評定是否符合法定程序？

答：

- (一)依據房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格每3年應由各縣市不動產評價委員會重行評定1次，本市前次重行評定房屋標準價格為106年，依規定於109年重行召開不動產評價委員會評定。
- (二)本市109年不動產評價委員會審議內容，均依不動產評價實施要點規定，由本府稅捐稽徵處蒐集各機關(構)現行相關資料，亦指派調查人員赴現場實地勘查，再據以將參考資料及報告送請委員會評定；委員會成員計15人，均依照不動產評價委員會組織規程規定，由地方政府相關業務局處、民意代表及不動產估價師、建築師等民間公會組成，借重組織成員之行政經驗及專業知識，健全不動產評價制度，合理課徵房屋稅。
- (三)本市於109年4月10日召開不動產評價委員會會議，重行評定房屋標準價格，並將決議事項於109年4月20日新北府財稅字第1093120483號公告周知。

四、房屋標準價格評定作業是否公告周知及是否能重行評定？

答：

- (一)於109年1月22日將「本市不動產評價委員會109年會議審議提案」刊載於新北市政府公報「109年春字號第4期」周知，並於本處網站設置民眾意見信箱，以廣納建言及蒐集本市市民、團體意見；後於109年4月10日召開本市109年不動產評價委員會審議本市房屋標準價格，過程嚴謹、廣納民意，並將決議事項以109年4月20日新北府財稅字第1093120483號公告，並刊載於本府109年5月1日「109年夏字號第7期」政府公報周知。
- (二)財政部90年10月12日台財稅字第0900455793號令明定，房屋標準價格於評定後未滿3年不得重行評定。因此，本市房屋標準價格須於112年不動產評價委員會召開時始得重行評定。

五、如何從網路查詢109年重行評定之房屋標準價格之相關資訊？

答：可至本處官網(網址：<https://www.tax.ntpc.gov.tw/>)首頁/資訊公開/會議紀錄/公告本市不動產評價委員會109年度評定本市房屋標準價格及相關事項查詢。

六、111年及110年房屋稅稅額比109年增加的原因？

答：

- (一)110年房屋稅比109年增加的原因，經分析可能為下列3種情形：
 1. 房屋使用情形變更：如房屋原為自住使用，當年度因營業設籍，經稅捐機關查獲改課，將由自住用稅率1.2%變更為營業用稅率3%，致稅額增加。
 2. 房屋增建：房屋如有增建、改建或騎樓圍用者，因增加房屋使用空間，均應併入原課稅房屋計算面積，核課房屋稅，致使增建後之房屋稅額較高。
 3. 房屋稅課徵期間不同：110年5月開徵之房屋稅係徵收109年7月1日至110年6月30日期間之房屋稅，如109年1月新建(購買)房屋，因其109年度課稅月數僅6個月，而110年房屋稅課稅月數為全年度12個月，稅額自然比較高。

(二) 111 年房屋稅比 110 年增加的原因，除上述 3 項原因外，亦可能為地段率調升所致。本市 109 年評定地段率調升街路將自 110 年 7 月 1 日起適用，故房屋如坐落在調升地段率之街路，其 111 年房屋稅額將會增加。

七、本市 109 年地段率調整情形及評定最高地段率之街路為何？

答：

(一)109 年評定地段率調整街路分析表：

單位	-2 級	-1 級	0 級	+1 級	新增路段	小計
合計	1	13	2,927	203	29	3,173
百分比%	0.03	0.41	92.25	6.40	0.91	100

(二)109 年評定地段率之街路合計 3,173 條，調整地段率之街路數共計 217 條，2,927 條街路未調整，亦即有 92.25% 的街路維持原地段率未作調整，顯示本次僅微幅調整。並考量因受新冠肺炎疫情影響，為減輕納稅義務人稅賦負擔，本次評定地段率調降部分，自 109 年 7 月 1 日起實施，即適用於 110 年 5 月開徵之房屋稅；而調升部分則延後至 110 年 7 月 1 日起實施，即適用於 111 年 5 月開徵之房屋稅。

(三)109 年全市地段率最高者為新板特區之新站路及站前路，地段率為 250%，與前次評定情形相同無調整。

八、捷運施工路段之地段率如何評定？

答：依據本處「因政府機關興建公共工程施工期間辦理房屋坐落地段等級調整率作業原則」及本市「房屋坐落地段等級調整率評定表」說明四規定，依工程主管機關函送之公共工程施工或完工通報表之範圍沿線房屋，據以調降本市房屋坐落地段等級調整率 2 級。舉例：本處接獲施工單位通報公共工程施工期間為自 110 年 1 月起至 111 年 2 月止，於施工期間(即自 110 年 1 月起至 111 年 2 月止)圍籬路段沿線房屋，倘地段率原為 120%，將辦理調降 2 級為 100%。

九、原適用住家現值 11 萬元以下免稅之案件，因地段率調整致現值高於 11 萬元以上者，是否仍持續免徵房屋稅？

答：

- (一)「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……九、住家房屋現值在新臺幣 10 萬元以下者。但房屋標準價格如依第 11 條第 2 項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。……」為房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款所規定。
- (二)本市依財政部 106 年 3 月修正「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第 16 點規定，於 108 年調整免徵房屋稅之住家用房屋現值為 11 萬元。至於原住家用房屋現值於 11 萬元以下，因本次房屋標準價格調整作業調升地段率致現值高於免徵標準者，基於維護民眾權益，仍應予以免徵房屋稅，不因評價調整作業而受影響。

十、地上權房屋之租稅優惠為何？

答：考量地上權房屋期滿即收歸公有，未享有不動產增值利益，與一般房屋可於市場自由出售有別，且為吸引廠商投資及活化公有土地，新增地上權房屋之地段等級調整率降 2 級之租稅優惠，並自 109 年 7 月起適用。本處將依土地登記謄本中他項權利部記載有地上權者，逕行調降地段等級 2 級並於新建房屋設立稅籍發文時一併通知。

十一、都更房屋之租稅優惠為何？

答：

- (一)考量更新後房屋稅稅負大幅提高，為避免影響民眾參與意願，本市已依修正後都市更新條例，房屋稅減半徵收由原 2 年延長至最長 12 年，以落實本府都更政策。
- (二)為進一步提升都更成效及減輕納稅義務人負擔，增訂都市更新後房屋所有權人為自然人，且於房屋稅減半徵收期間內未移轉者，於減半徵收期間屆滿後，再按該屋所適用之標準單價 8 成核計房屋現值至喪失所有權止，並以 8 年為限，自 109 年 7 月起適用。

十二、民眾於收到房屋稅單，對房屋標準價格及評定現值如有疑義，有無救濟途徑？

答：為保障納稅義務人權益，民眾於收到房屋稅單後，如對核定之稅額、現值、地段率等有任何疑問，得於規定繳納期間內，以電話或書面方式向房屋坐落所在地之稅捐處或分處詢問或查對。納稅義務人如對於稅捐處核定之房屋稅額不服，應於繳款通知書送達後，繳納期間屆滿之翌日起 30 日內向稅捐處申請復查。