



買房想省稅關鍵 2018房屋稅額續創歷史新高 在這年



▲想要購置新房屋又想適用酱標準單價省房屋稅的民眾,建議可以挑選使用執 照在2014年7月以前核發的新古屋(台南以外),可減輕房屋稅與契稅的支出。 圖/記者張一中攝)

記者陳佩儀 / 台北報導

房屋稅於5月1日起開徵,全國開徵件數868萬4022件,成長1.61%,稅額771 億2925萬元,成長2.43%,續創歷史新高。業者指出,此波房屋稅收除了房屋 數量增加以外,近年各地方政府陸續針對新房屋調高房屋標準單價,也是房屋 稅快速增加的原因之一,想要購置新房屋又想適用舊標準單價省房屋稅的民 眾,建議可以挑選使用執照在2014年7月以前核發的新古屋(台南以外),可減 輕房屋稅與契稅的支出。

信義房屋不動產企研室專案經理首敬德表示,房屋標准單價是影響房屋稅的重 要關鍵,各地方政府可以得各自區域不同的發展條件推行調整,不過他由於是

提醒注意 部分房屋稅「小比大貴」?你知道原

作者: MyGoNews方幕晨 時間: 2018-05-20



為何我的小房子比 房屋稅貴很多?

[MyGoNews方暮晨/綜合報導]常有民眾詢問:我以前住5層樓 公寓,面積比現在住的大樓還大,但是現在的大樓不但面積小, 房屋稅還比舊屋貴很多,是不是核錯了?

稅損機關表示,房屋現值的評定,係依據縣市不動產評價委員會 評定之房屋標準價格核計;建物總樓層越高,標準單價也越高, 5層樓公寓,不但標準單價較低,分攤的公共設施面積也有限, 房屋稅自然較少;大樓建築不但標準單價高,分攤的公共設施面 積也較多,而且高樓通常有電梯設備,也要併計課稅的,所以會

資料來源:

https://house.ettoday.net/news/1190967 http://www.mygonews.com/news/detail/news_id/125012



房屋稅課稅主體(房屋稅條例第4條)

- □所有人、典權人
- 口受託人(信託財產)
- 口代繳人
 - →共有房屋
 - →所有權人或典權人住址不明





房屋稅課稅客體(房屋稅條例第3條)

房屋稅,以附著於土地之各種房屋,及有關增加 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應課徵房屋稅。

建築法規定:為定著於土地上或地面下具有頂蓋, 樑柱或牆壁,供個人或公眾使用之構造物,或雜 項工作物。





課徵期程

- 111年房屋稅繳款書
- ★課稅期間

自110年7月1日起至111年6月30日止

★繳納期間

自111年5月1日起至111年5月31日止



課徵期程

- 112年房屋稅繳款書
- ★課稅期間

自111年7月1日起至112年6月30日止

★繳納期間

自112年5月1日起至112年5月31日止



房屋稅計算方式

應納房屋稅額

= 課稅房屋現值 × 適用稅率

- 房屋現值之核計
- =標準單價(元) ×

房屋面積(m²)×

(1 - 折舊率×折舊經歷年數)×

地段率



房屋稅課徵構成要素分析



稅



提經議會通過

自住、公益出租 非自住之住家用 營業、私人醫院、診所、 自由職業事務所用 人民團體等非住家非營業用



標準 單價

- 構造別、用途別
- 總樓層、加項、減項

房屋現值



提經不動產評價 委員會評定 每3年重行評定1次



折舊率

- 構造別、折舊率
- 耐用年數、殘值率



- 商業交通情形
- 供求概況及買賣價格

新北市房屋標準單價表

新北市 30 層以下房屋構造標準單價表 (109年7月1日起適用)

單位:元/平方公尺

												뿌	-111.	九/平)	力公尺	
			(2)										銅	販造		
構造			(P) 上造(A) 長土造(S)		網筋混凝 預鑄混凝			加強轉造(€)				200㎡ 보上 ([[)	未達 200㎡ (J)	木石 碑造 (GHDEF)	土竹造 (LNR)
用途 集 景 兼	第一類	第二類	第三類	類	第一類	第二類	第三類	類類	築	第二類	第三類	類類	各種用	各種用途	各種用途	各種用途
30	19, 080	18, 480	17, 100	15, 780	17,520	16,920	16, 400	15,280								
29	18, 680	18,080	16, 700	15, 380	17, 120	16,520	16,000	14,880								
28	18, 280	17,680	16, 300	14, 980	16,720	16, 120	15,600	14,480								
27	17,880	17,280	15, 900	14,580	16, 320	15,720	15, 200	14,080								
26	17, 480	16,880	15, 500	14, 180	15, 920	15, 320	14,800	13,680								
25	17,080	16, 480	15, 100	13, 780	15, 520	14, 920	14, 400	13,280								
24	16, 680	16,080	14,700	13, 380	15, 120	14,520	14,000	12,880								
23	16, 280	15,680	14, 300	12,980	14,720	14, 120	13,600	12,480								
22	15,880	15, 280	13, 900	12,580	14, 320	13,720	13, 200	12,080								
21	15, 480	14,880	13, 500	12, 180	13, 920	13, 320	12,800	11,680								
20	15, 080	14, 480	13, 100	11,780	13,520	12, 920	12, 400	11,280								
19	14,680	14,080	12,700	11,380	13, 120	12,520	12,000	10,880								
18	14, 280	13,680	12, 300	10,980	12,720	12, 120	11,600	10,480								
17	13, 880	13, 280	11, 900	10,580	12, 320	11,720	11,200	10,080								
16	13, 480	12,880	11,500	10, 180	11,920	11, 320	10,800	9,680								
15	13, 080	12, 480	11, 100	9,780	11,520	10,920	10,400	9, 280								
14	12, 580	11,980	10,600	9, 280	11,020	10, 420	9,900	8,780								
13	12, 080	11,480	10, 100	8,780	10,520	9,920	9, 400	8, 280								
12	11,580	10,980	9,600	8, 280	10,020	9, 420	8,900	7,780								
11	11,080	10,480	9, 100	7,780	9,520	8,920	8,400	7, 280								
10	10,580	9,980	8,600	7,280	9,020	8, 420	7,900	6,780								
9	10,080	9,480	8,100	6,780	8,520	7,920	7,400	6, 280								
8	9,580	8,980	7,600	6, 280	8,020	7, 420	6,900	5, 780								
7	9,080	8,480	7,100	5, 780	7,520	6, 920	6,400	5, 280								
6	8,580	7,980	6,600	5, 280	7,020	6, 420	5, 900	4, 780								
5	7, 450	6,910	5,670	4, 480	6,050	5, 510	5, 040	4, 030	5, 110	4,570	4, 320	3, 530				
4	7, 270	6,730	5,490	4, 300	5, 870	5, 330	4,860	3, 850	4,930	4, 390	4, 140	3, 350				
3	7,090	6,550	5,310	4, 120	5,690	5, 150	4,680	3,670	4,750	4,210	3, 960	3, 170	3,910	1,620	1, 200	
2	6,910	6,370	5,130	3, 940	5, 510	4, 970	4,500	3, 490	4,570	4,030	3, 780	2, 990	3,740	1, 440	1, 100	600
1	6,730	6, 190	4,950	3,760	5, 330	4, 790	4, 320	3, 310	4,390	3,850	3,600	2,810	3,570	1, 260	1,000	500



新北市房屋用途類別對照表

新北市房屋用途類別及用途細類別代號對照表

附件六

構造 用 途		鋼骨 鋼骨混 鋼骨鋼筋沿	建土 造			鋼筋混凝 預 鑄 混湖				加強石	專造(:	鋼鐵造 U (規格 90(長)× 90(寬)× 6(厚)公厘 以上且超 過 200 m ²)	鋼鐵造 J (規格表達 90(長) ×90(寬)× 6(厚)公 厘)	木石 磚造 F.E.D. H.G	土竹 造 K.L
	01	國際觀光 旅館	06	歌廳	01	國際觀光旅館	06	歌廳	20	旅館			\ /	1\ /	N /	\
第一類	02	夜總會	08	電視台	02	夜總會	08	電視台	22	餐廳			\ /	I\ /	\ /	\ /
	03	舞廳			03	舞廳			26	遊藝場所			\	I\ /	N /	\ /
	05	酒家			05	酒家							\ /	I \ /	N /	\ /I
	20	旅館	27	超級市場	20	旅館	27	超級市場	21	百貨公司	30	博物館	\ /	I \ /	I	\
	21	百貨公司	28	圖書館	21	百貨公司	28	圖書館	23	醫院	31	紀念館	\ /	I \ /	$ \setminus $	\
	22	餐廳	29	美術館	22	餐廳	29	美術館	24	商場	32	廣播電台		\ /	\ /	\ /
第二類	23	醫院	30	博物館	23	醫院	30	博物館	25	影劇院				I \ /	\ / /	\ /
	24	商場	31	紀念館	24	商場	31	紀念館	27	超級市場				$ \cdot / $	I \	\ /
	25	影劇院	32	廣播電台	25	影劇院	32	廣播電台	28	圖書館			\ /	1 \/	\ \	W
	26	遊藝場所			26	遊藝場所			29	美術館			V	I V	ΙV	V
	33	納骨塔	46	體育館	33	納骨塔	46	體育館	33	納骨塔	46	體育館	Λ	Ι Λ	Λ	٨
	40	市場	47	禮堂	40	市場	47	禮堂	40	市場	47	禮堂	/ \	I /\	/\	/\
the second	41	辦公廳(室)	48	寺廟	41	辦公廳(室)	48	寺廟	41	辦公廳(室)	48	寺廟	/ /	I / \	<i> </i>	/\
第三類	42	店舗	49	教堂	42	店舖	49	教堂	42	店舗	49	教堂	/ /	/ /	<i> </i>	/ /
	43	診所	50	農舍	43	診所	50	農舍	43	診所	50	農舍	/ \	l / \	/	/ \
	44	住宅	51	開放空間	44	住宅	51	開放空間	44	住宅	51	開放空間	/ \	/ \		
	45	校舍	52	游泳池	45	校舍	52	游泳池	45	校舍	52	游泳池	/ \	/ \	[
	35 36	焚化爐	62	停車場	35 36	焚化爐 ****	62	停車場	35 36	焚化爐 ****	62	停車場	/ \		[/ \l	
第四類	30	養殖場	03	防空避難室	30	養殖場	03	防空避難室農業用房	30	養殖場	03	防空避難室		[/ \	// \l	/ \L
界 四 规	60	工廠	64	農業用房屋(減半)	60	工廠	64	屋(減半)	60	工廠	64	屋(減半)	/ \	/ \	/ \	
	61	倉庫	67	農業用房屋	61	倉庫	67	農業用房屋	61	倉庫	67	農業用房屋	/	\	\	
第五類	\ _	>	<		_	>	<		_	>	<		*各種	用途	*各種用途	*各種用途

備註:一、*「各種用途」代表所適用之「用途細類別代號」同用途類別第一~四類之各用途細類別代號。

二、表內用途欄內未列之房屋,以其相近之用途歸類。





新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表

附表3

			物して	中方含	2.4件12.7	1代號暨	百十百十	. 34 YK	A.	
構	造別	代號	折舊率	耐用年數	残值率	適用日期	折舊率	耐 用年 數	残值率	適用日期
銅骨造		P								
銅骨混	疑土造	Α	1.0%	60 年	40.0%		1.17%	60 年	29.80%	自 106 年 7 月 1 日起實施,
鋼骨鋼 造	筋混凝土	S				106年6月 30日前適				並適用於103 年7月1日以
銅筋混	疑土造	В				用				後新、増、改
預鑄混	凝土造	Т	1.0%	60 年	40.0%		1.17%	60年	29.80%	建完成之房屋
1 74 - h			1.20	50 K	27.66		1.200	50 5	20.246	
加強磚	it	С	1.2%	52 年	37.6%		1.38%	52年	28.24%	
90(寬)×6	格 90(長)× (厚)公厘以 & 200 m²	I	1.2%	52 年	37.6%	109年6月 30日前適 用	1.38%	52 年	28.24%	自 109 年 7 月 1 日起實施
	見格 未 達 × 90(寬) × 厘		1,2%	32 4	37.0%		1,36%	32 4	20,24 %	
	硅砧石造	G	1.4%	46 年	35.6%	\				
木石	卵石混 凝土造	Н	1.3%	50 年	35.0%			\		
磚造	雜木以外	D	2.0%	35 年	30.0%	1\				
	雜木	Е	2.5%	30 年	25.0%] \				
	磚石造	F	1.4%	46 年	35.6%	\				
	竹造	L	8.0%	11 年	12.0%] \				
土竹造	土碑混合造	K	3.0%	30 年	10.0%	\				
	純土造	R	5.0%	18 年	10.0%	\				\
升降機	•	N	5.55%	17 年	5.65%	\				
地下油槽		О	3.75%	20 年	25.0%] \				
腐蝕性儲存槽		О	3.75%	20 年	25.0%	\				
充氣膜造		I	6.0%	15 年	10.0%	\				



		板橋區房屋坐落地段等級表
* *	医分 調 整年	房屋地段(地區)起迄點
1 級	$\frac{250}{100}$	站前路、新站路(文化路至中山路口)
2 級	$\frac{240}{100}$	
3 級	230 100	新站路(其他)
4 級	220 100	新府路(文化路至中山路口)、縣民大道二段(民權路至漢生東路口)
5 級	210 100	
6 級	200 100	中山路一段(館前東路至漢生東路口)、新府路(其他)、漢生東路(雙號文化路至區運路口)、縣民大道二段(其他)
7 級	190 100	
8 級	180 100	中山路一段(漢生東路至板新路口)、文化路一段、文化路二段(民生路至雙十路口)、 區運路(單號海山路至漢生東路口)、漢生東路(單號文化路至漢生東路 193 巷)、館前 東路
级	170 100	民權路(雙號文化路至民族路口)、南門街、重慶路(中山路至館前東路口)、漢生東路 (其他)、縣民大道一段
10 級	160 100	中山路二段、公園街、文化路二段(其他)、民生路二段、民生路三段(單號 1 至 27 號、雙號 2 至 106 號)、府中路、區運路(其他)、福德街、館前西路
11 級	150 100	北門街、四川路一段、民生路一段、民族路(單號 1 號至長安街口、雙號 2 至 166 號)、民權路(其他)、板新路、南雅南路一段、南雅南路二段、高爾富路、陽明街(文 化路至四維路 137 巷口)、新民街、遠東路、雙十路二段、雙十路三段
12 級	140 100	中正路、公館街(中正路至國光路)、文昌街、民生路三段(其他)、民安街、民族路(其他)、自由路、府後街、忠孝路、明德街、東安街、南雅東路、南興路、後埔街、後菜園街、重慶路(其他)、倉後街、宮口街、華福街、陽明街(其他)、新興路、實踐路、漢生西路、漢民路、縣民大道三段、雙十路一段
13 級	130 100	三民路、大東街、中興路、介壽街、文德路、公館街(其他)、互助街、四川路二段、四維路、民有街、民享街、江寧路、光正街、光武街、西門街、自強新村、東門街、雨農路、松江街、英士路、茶館街、埔墘路、莊敬路、莒光路、國光路、華江一路、華江二路、華江三路、華江五路、華江六路、華江七路、華江八路、華江九路、博愛街、新海路、萬板路、裕民街、翠華街、環河西路四段
14 級	120 100	大仁街、大同街、大明街、大智街、大藝街、大豐街、大漢街、大觀路一段、大觀路三段、五權街、仁愛路、文華街、文新路、文聖街、永翠路、永豐街、光明街、光華街、田單北街、成都街、和平路、松柏街、幸福路、林園街、東興街、長江路、長壽街、長壽一街、長壽二街、長壽三街、校前街、建國街、信義路、南雅西路、香社路、香社一路、香社二路、海山路、復興街、國慶路、景福路、智樂路、華東街、華興街、貴興路、溪頭街、稚暉街、廣和街、廣權路、寫行路、龍泉街、懷仁街、懷德街、藝文街、藝文一街、藝文二街、觀光街



新北市房屋 地段率表 (五股區)

五股區房屋坐落地段等級表

等級	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	房屋地段(地區)起迄點
11	150	
級	100	
12	140	
級	100	
13	130	成洲一路、成洲三路、芳洲一路、芳洲七路、芳洲九路、芳洲二路、芳洲八路、芳洲五
級	100	路、芳洲六路、芳洲路、新五路三段、新城八路、新城三路、新城五路、新城六路
14	120	工商路、四維路、新五路二段(除自中興路起至泰山區界止以外地區)
級	100	工商站、日本站、制工站一枚(床日十六站是王张山也介工以广地也)
15 級	110 100	中興路一段、中興路四段、五工一路、五工二路、五工三路、五工五路、五工六路、五工路、五福路、五權七路、五權二路、五權八路、五權三路、五權五路、五權六路、五權路、水確一路、水確七路、水確九路、水確二路、水確三路、水確五路、水確六路、水確路、民義路一段、成洲五路、成泰路一段、成泰路二段、成泰路三段、自強路、西雲路、明德路、凌雲路一段、國道路三段、御史路、御成路、登林路、新城一路、蓬萊路
16 級	$\frac{100}{100}$	中興路二段、中興路三段、六合街、天乙路、成泰路四段、孝義路、更洲路、新五路二段(自中興路起至泰山區界止)
17 級	90 100	外寮路
18 級	$\frac{80}{100}$	中直路、民義路二段、凌雲路二段、凌雲路三段、壟鈎路
19	70	
級	100	
20	60	
級	100	
$\overline{}$		



新北市房屋 地段率表 (土城區)

		土城區房屋坐落地段等級表
	医分 調 整率	房屋地段(地區)起迄點
10 級	$\frac{160}{100}$	
11 級	$\frac{150}{100}$	
12 級	$\frac{140}{100}$	中央路一段(中央路一段起點至明德路二段路口)、裕民路、學府路一段(裕民路口至學府路一段終點)
13 級	130 100	中央路一段(明德路二段路口至中央路一段終點)、中央路二段、四川路、明德路二段(明德路二段起點至學府路二段路口)、金城路一段(學府路二段路口至金城路一段終點)、金城路二段(金城路二段起點至明德路二段路口)、金城路三段(金城路三段起點,單號至延和路口/雙號至峯延街口)、裕生路、樂利街、學士路(明德路二段路口至學府路二段路口)、學府路一段(學府路一段起點至裕民路口)、學府路二段、學海街、海山路、龍山一街、龍山二街
14 級	120 100	中央路三段、中央路四段、中正路、中華路一段、日和街、立仁街、立清街、立雲街、立德路、光明街、明德路一段(金城路三段路口起至國際路口)、明德路二段(學府路二段路口至明德路二段終點)、金城路一段(金城路一段起點至學府路二段路口)、金城路二段(明德路二段路口至金城路二段終點)、金城路三段(單號自延和路口/雙號自峯廷街口,至金城路三段終點)、青雲路(青雲路起點至福爾摩沙高遠公路橋下)、延和路、莊園街、清水路、農豐街、廣明街、廣福街、廣興街、興城路、慶安街、學士路(學士路起點至明德路二段路口)、學成路、學享街
15 級	110 100	三民路、千歲路、大同街、大安路、中山路、中州路、中華路二段、中興路、仁愛路、日新街、水源街、永平街、民生街、民安街、民族街、民權街、永安街、永寧路、永豐路(永豐路起點至福爾摩沙高遠公路橋下)、成功街、自由街、自強街、亞洲路、和平路、和城路二段、延平街、延吉街、延安街、延壽路、延寨街、忠承路、忠義路、明德路一段(金城路三段路口起至國際路口以外地區)、明寨街、金安街、青山路、青仁路、青和街、青隆街、青福街、青雲路(福爾摩沙高遠公路橋下至石門路口)、信義路、城林路、員林街、員安路、員福街、頂埔街、國際路(國際路起點至福爾摩沙高速公路橋下)、裕華街、勝利街、復興街、順風路、溪頭路、福仁街、福田路、福安街、福祥街、德安街、德寨街、德興街、慶利街、慶和街、慶祥街、慶樂街、寨延街
16 級	100 100	大暖路、永和街、永豐路(福爾摩沙高遠公路橋下至永豐路終點)、青雲路(石門路口至青雲路終點)、承天路、南天母路、國際路(福爾摩沙高遠公路橋下至國際路終點)、新洲路、擺接堡路
17 級	90 100	石門路
18 級	80 100	大暖坑、龍泉路





六都住家房屋免徵標準調整情形

台中市

桃園市

高雄市

台北市

新北市

台南市

10萬 2千元 10萬 3千元

10萬 6千元 10萬 8千元

11萬 1千元 (111年期起) 新屋 15萬8千元 舊屋 10萬元

> ※105/7/1 區分





六都新建房屋 稅額比較

案例比較:以坐落6都中地段率最高之鋼筋混凝 土造新建案,一戶面積以100平方公尺估計並 供自住使用(不考慮折舊率,臺北市非豪宅)



房屋稅稅率

(103年6月4日修正公布房屋稅條例第5條)



修正前			用途	(1	修正後 06年7月起施行	ī)	修正後 (108年1月起施行)	
使用情形	房屋稅條 例稅率	新北 徵收率	別	使用情形	房屋稅條 例稅率	新北 徴收率	新北 徵收率	
自住	1.2%		住	自住	1.2%	1.2%	1.2%	
北白什	1.2~2%	1.2%	家	公益出租	1.2%	1.2%	1.2 70	
非自住	1.2~2%		用	非自住	1.5~3.6%	2.4%	1.5%	
營業用	3~5%	3%	非	營業用				
私人醫院、 診所或自由 職業事務所	1.5~2.5	2%	住家	私人醫院、 診所或自由 職業事務所	3~5%	3%	3%	
人民團體, 補習班等	%		用	人民團體, 補習班等	1.5~2.5%	2%	2%	

	項目	縣市	非自住住家用稅率
		臺北市	2戶以下: 2.4%、 3戶以上: 3.6%
		連江縣	2戶以下: 1.6%、 3戶以上: 2%
		宜蘭縣	2戶以下: 1.5%、3戶~7戶: 2% 8戶以上: 3.6%
俗稱囤房稅		臺南市 (111/7起)	1戶: 1.5%、2戶~3戶: 1.8% 4戶~5戶: 2.4%、 6戶以上: 3.6%
	差別	新竹市 (111/7起)	5戶以下: 2.4%、 6戶以上: 3.6%
各縣市非自 住徵收率情	稅率	桃園市 (111/7起)	5戶以下: 2.4%、 6戶以上: 3.6%
形(更新至111/6)		臺中市 (111/7起)	4戶以下: 2.4%、5戶以上: 3.6%
		高雄市 (111/7起)	3戶以下: 2.4%、 4戶以上: 3.6%
		新竹縣 (111/7起)	5戶以下: 2.4%、6戶以上: 3.6%
		屏東縣 (111/7起)	2戶以下: 1.5%、 3戶以上: 3%
	單一 稅率	新北市等12個 縣市	1.5%



住家用供自住認定標準

「自住」認定基準

- 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

112年起滿18歲為成年即可獨立歸戶計算戶數

- ★自住與設立戶籍無關,僅需實際居住。
- ★持分共有房屋,其自住房屋戶數以1戶計算。
- ★非自然人持有供住家用房屋,按非自住之住家用 稅率課徵。



自住房屋與自用住宅用地區別

稅目	房屋稅	地價稅
名稱	自住房屋	自用住宅用地
租稅客體	房屋	土地
要件	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	1.指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地 <mark>辨竣戶籍登記</mark> ,且無出租或供營業用之住宅用地 2.以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限
面積及戶(處)數限制	本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內	1.都市土地面積末超過3公畝、非都市土地面積未超過7公畝 2.土地所有權人與其配偶及未成年之受扶 養親屬,以一處為限
申請程序	納稅義務人應於房屋建造完成 之日起30日內檢附有關文件, 向當地主管稽徵機關申報房屋 稅籍有關事項及使用情形。其 有增建改建、變更使用或移轉、 承典時,亦同。	應於每年(期)地價稅開徵40日前(9/22)提出申請,逾期申請者,自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者,以後免再申請
稅率	1.2%	2‰



4戶以上房屋 如何勾選及申請按自住房屋稅率?

✓ 建議您就無出租且供本人、配 偶或直系親屬實際居住之房屋, 先按房屋現值較高者擇定。





「公益出租人」房屋稅

■ 依財政部106年11月30日台財稅字第 10604699033號函修正後「住家用房屋供 自住及公益出租人出租使用認定標準」第3 點規定,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。

使用情形變更應主動申請

- ■營業用稅率是住家自住用(1.2%)的2.5倍。
- 原供營業用的房屋,營業商號已遷出、註銷; 或原供診所、事務所使用的房屋,改為自住。
- 買新屋:應注意使用執照上記載用途是否為「住家」,如非住家用者(如辦公室、事務所等)空置期間應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。
- ■買中古屋:查看原屋主最近一期房屋稅繳款書。



應於30日內申報或申請

房屋稅按月比例計課

當月15日以前申請 → 當月起適用 當月16日以後申請 → 次月起適用

若未依限申報,而發生漏稅者,除應 補繳應納稅額外,並處2倍以下罰鍰

地下室停車空間可免稅

下列各類建築物地下室停車空間可免徵房屋稅:

- 1.僅供車位所有權人停車使用而未收取費用。
- 2.未出租。
- 3. 係由建物所有人按月分擔水電、清潔維護費使用而無營業情形者。
- 4.停車空間所有權人為營利事業,且無償專供其 員工停車使用者。

房屋遭受損害

- 房屋焚燬、坍塌、拆除至不堪居住之房屋未重 建完成前,停止課稅
- 地上房屋有倒塌之虞按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損情形,依房屋稅條例規定減免房屋稅
- 重大災害毀損:

毀損面積	房屋稅減免
3成以上未及5成者	減半課徵
5成以上,須修復始可使用者	全 免

海砂屋、輻射屋

		符合要件	房屋稅減免
石	每少量	經建築結構專門鑑定機關鑑定 (1) 應加勁補強或防蝕處理 (2) 須拆除重建	(1)減半 (2)全免
身	逼射量	經行政院 <u>原子能委員會</u> 偵測確定污染程度 (1)年劑量在 0.1 侖目以上未達 0.5 侖目者 (2)年劑量在0.5侖目以上者	(1)減半 (2)全免

合法登記工廠

- 合法登記領有工廠登記證之工廠,供直接生產使用之自有房屋:按營業用減半徵收房屋稅。
- 所稱合法登記之工廠,指依照工廠登記規則登記 之工廠。
- 所稱供直接生產使用之自有房屋,係指從事生產 所必須之建物、倉庫、冷凍廠及化驗室等房屋; 並不包括辦公廳、守衛室、餐廳等房屋在內。

都市更新

房屋稅節稅6

- 都市更新地區之建築物 , 可依規定減免房屋稅 :
- 1. 於更新後房屋稅減半徵收2年。
- 2. 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......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。
- 新北市限定: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,就持有房屋期間折減其房屋課稅現20%至喪 失所有權止,並以8年為限。

房屋稅減半徵收

108-

2年(法定)

10年(本市同意增加)

+8年、減2成

優惠 **20年**

危老重建條例

房屋稅節稅7

- 為加速危險及老舊瀕危建築物之重建,新北市所轄房屋經主管機關按「都市危險及老舊 建築物加速重建條例」核准重建案件可享稅 捐優惠:
- 1.重建後房屋稅減半徵收2年。
- 2.重建前合法建築物所有權人為自然人者,且持有重建後建築物,於前款房屋稅減半徵收2年期間內未移轉者,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。



簡報結束 ②&人 謝謝指教