

一、本市房屋稅徵收率自治條例內容為何？

答：本市房屋稅徵收率自治條例內容如下：

第一條 本自治條例依房屋稅條例第六條規定制定之。

第二條 新北市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

一、住家用房屋：

(一)供自住或公益出租人出租使用者，百分之一點二。

(二)持有本市非自住之其他供住家用房屋一戶者，百分之一點五；持有二戶者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。

(三)下列房屋除法規另有規定外，百分之一點五，不納入前目戶數計算：

1、公有房屋供住家使用者。

2、經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍。

3、公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者。

4、經目的事業主管機關認定符合住宅法第十九條規定之社會住宅於興辦期間者。

5、符合租賃住宅市場發展及管理條例第十七條第一項規定之租賃住宅於租賃期間者；其租稅優惠期限，依同條例第十八條第三項規定辦理。

6、共同共有或因繼承取得分別共有之房屋者。

7、起造人持有空置之待銷售住家用房屋，於起課房屋稅二年內未出售者。

二、非住家用房屋：

(一)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。

(二)供人民團體等非營業使用者，百分之二。

第三條 本自治條例自公布日施行。

本自治條例業經本市議會於 112 年 8 月 28 日三讀修正通過，並經本府於 112 年 8 月 30 日公布。

二、自治條例修正影響範圍？自何時開始適用？

答：此次自治條例之修正，對於持有本市非自住房屋 2 戶者，每戶徵收率提高至 2.4%，持有 3 戶非自住房屋以上者，每戶徵收率提高至 3.6%，並自 112 年 9 月 1 日起適用。

三、非自住房屋如何認定？

答：依財政部 103 年 6 月 29 日頒布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，個人所有之住家用房屋符合下列情形者，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三戶以內。

故未能符合上述條件者，稽徵機關將認定為非自住房屋。

四、空置房屋應如何課徵？

答：(一) 房屋空置不為使用者，依本市房屋稅徵收細則第 3 條規定，其適用住家用或非住家用稅率，依使用執照所載用途認定之。但無使用執照者，依都市計畫分區使用範圍或非都市土地使用編定認定之。

- (二) 例如使用執照所載主要用途為住宅者，適用非自住之住家稅率，其餘主要用途非屬住宅者，適用非住家非營業用稅率。但如無使用執照者，依都市計畫分區如為住宅區，適用非自住之住家稅率，其餘都市計畫分區非屬住宅區者，適用非住家非營業用稅率。

五、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？

答：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。

故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。

六、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？

答：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。

七、自住房屋是否須每年重新申請適用自住房屋稅率？

答：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（例如：買賣變更所有權人、結婚或子女成年造成戶數計算有變動），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。

八、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？

答：(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住用房屋適用規定不同，係採各別認定，互不影響，且房屋稅自住用房屋以實際居住使用為原則，與是否需設有戶籍無涉。

(四) 自行興建或新取得所有權之新屋、中古屋，如符合自住條件，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報使用情形，經稽徵機關審核通過後，始可適用自住用稅率課徵房屋稅；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。

九、持分共有房屋，其自住房屋戶數如何認定？

答：各持分人就該持分共有房屋，各自以 1 戶計算。例如甲、乙、丙持分共有 1 戶房屋，持分分別各為 1/3，則甲、乙、丙應各別以 1 戶計算。如甲與其配偶、未成年子女全國合計另有 3 戶房屋，總計甲與其配偶、未成年子女持有房屋戶數共計 4 戶，僅能其中 3 戶申請適用自住稅率課徵房屋稅。

十、共同共有房屋，其自住房屋戶數如何認定？

答：(一) 共同共有房屋，其共同共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有共同共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，該共同共有人所有潛在應有權利部分如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用者，其共有人有屬夫、妻或其未成年子女之關係者，該等共有人持有該共同共有房屋部分，於審認戶數時，以 1 戶計。

(二) 例如：兄與弟因繼承而共同共有 1 戶房屋，並實際居住於該房屋，此時兄與弟潛在應有權利為各 1/2，因兄與弟非屬「本人、配偶及未成年子女」之關係，依據「本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內」之規定，兄、弟各計持有 1 戶房屋，可分別就其潛在應有權利 1/2 部分，申請按自住稅率課徵房屋稅。

(三) 如嗣後，兄之潛在應有權利 1/2 部分，由其妻與未成年 2 子共 3 人繼承，且仍與兄之弟維持共同共有狀態，依據「本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內」之規定，兄之弟持有房屋戶數為 1 戶，其妻與未成年 2 子共 3 人持有戶數亦為 1 戶。兄之弟、兄之妻與其未成年 2 子可分別就其潛在應有權利 1/2 部分，申請按自住稅率課徵房屋稅。

十一、房屋打通合併使用，其自住房屋戶數如何認定？

答：自住房屋戶數以 1 個房屋稅籍編號認定為 1 戶。房屋稅籍之編配，依規定，以建號或門牌號碼為準，可獨立使用及移轉之個別房屋認定為 1 戶，並編配 1 個稅籍編號。故個人將毗鄰房屋打通合併使用，如業依地籍測量實施

規則第 290 條規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍。

十二、獨立稅籍之公設是否列入戶數計算？

答：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，並不計入自住房屋戶數計算。

十三、何謂公益出租人？公益出租人所有房屋如何課徵房屋稅？

答：(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。