

## 房屋稅差別稅率 2.0 新制問答集(Q&A)目錄

壹、總則 .....	3
一、房屋稅差別稅率2.0新制(下稱房屋稅新制)重點為何? .....	3
二、什麼是「全國歸戶」及「全數累進」? .....	4
三、房屋稅新制規定以土地設定地上權之使用權房屋，其納稅義務人為 何是該使用權人? .....	4
貳、自住住家用房屋 .....	4
四、自住住家用房屋要件為何? .....	4
五、房屋稅新制規定自住住家用房屋須辦竣戶籍登記的理由為何? ....	5
六、自住住家用房屋須辦竣戶籍登記，稽徵機關有無輔導措施? .....	5
七、住家用房屋，如空置，但有本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記， 是否可按自住住家用稅率課徵房屋稅? .....	5
八、全國單一自住房屋現值一定金額認定方式? .....	6
九、本人、配偶及未成年子女持分共有房屋，其自住房屋或全國單一自 住房屋戶數如何認定? .....	6
參、非自住住家用房屋 .....	7
十、房屋稅新制各地方政府訂定之非自住住家用房屋徵收率為何? ....	7
十一、如何計算納稅義務人全國總持有住家用房屋戶數? .....	7
十二、有哪些房屋可以不計入納稅義務人全國總持有非自住住家用應稅 房屋戶數及適用差別稅率? .....	8
十三、納稅義務人於全國持有多戶非自住住家用房屋，如何計算其房屋 稅徵收率? .....	9
十四、納稅義務人持有供出租作住家使用之房屋，如何適用較低房屋稅 率，該稅率訂定目的為何? .....	10

肆、房屋稅由按「月」計徵改按「年」計徵.....	10
十五、年度中房屋買賣，該年度房屋稅誰要繳？.....	10
十六、房屋移轉時，納稅義務人是否馬上要繳房屋稅？.....	10
十七、年度中新建、增建或改建房屋，應如何課徵房屋稅？.....	10
十八、年度中房屋拆除，是否還要繳納房屋稅？.....	11
伍、房屋稅減免或變更使用申報規定.....	11
十九、納稅義務人持有房屋之使用情形倘符合減免規定，其申報期限之規定？.....	11
二十、如果納稅義務人房屋的使用情形變更(例如營業使用變自住使用)，其申報變更房屋稅稅率的規定為何？.....	12
陸、房屋稅新制住家用房屋免徵房屋稅規定.....	12
二十一、房屋稅新制規定住家用房屋免徵房屋稅要件為何？其理由為何？.....	12
二十二、自然人持有3戶以內房屋現值在10萬元以下的住家用房屋，是否要申報擇定免徵房屋稅？.....	13
二十三、房屋稅新制施行第1年(114年期)，自然人持有超過3戶房屋現值在10萬元以下的住家用房屋，需要申報擇定免徵房屋稅嗎？.....	13
二十四、稽徵機關已核定房屋現值在10萬元以下住家用房屋免徵房屋稅，後續房屋持有情形異動，相關申報擇定及核定免徵房屋稅之釋例。.....	13

## 房屋稅差別稅率 2.0 新制問答集(Q&A)

### 壹、總則

#### 一、房屋稅差別稅率 2.0 新制(下稱房屋稅新制)重點為何？

答：房屋稅新制自 113 年 7 月 1 日起施行，重點如下：

##### (一)稅率部分

1. 「全國歸戶」「全數累進」：對於房屋所有人之非自住住家用房屋進行「全國歸戶」，除特定房屋適用較低稅率外，針對持有多戶且未作有效使用者，調高其法定稅率為 2%至 4.8%(原為 1.5%至 3.6%)，所有地方政府均須按全國持有戶數訂定差別稅率並採「全數累進」課徵。
2. 特定房屋適用較低稅率
  - (1) 出租申報租賃所得達租金標準或繼承取得共有的住家用房屋適用稅率範圍，調整為 1.5%至 2.4%(原為 3.6%)。
  - (2) 建商新建住家用房屋在合理銷售期間(2 年)內稅率範圍，酌調為 2%至 3.6%；超過 2 年的餘屋，則適用 2%至 4.8%。
3. 全國僅持有一戶房屋供自住使用(排除房屋現值超過一定金額)者，稅率調降為 1%。

##### (二)防堵租稅漏洞部分

1. 住家用房屋現值在新臺幣(下同)10 萬元以下免徵房屋稅之適用對象，以自然人持有全國 3 戶為限，並排除非屬自然人(例如：法人)持有者之適用，防杜將房屋分割為小坪數，取巧適用免稅。
2. 信託房屋與委託人或受益人持有之房屋併計戶數適用差別稅率，防止分散持有，規避較高稅率。

##### (三)簡化稽徵部分

1. 參考現行地價稅課徵方式，增訂自住房屋設籍要件，及房屋稅由按「月」計徵改按「年」計徵，使房地持有稅課徵趨於一致，簡化作業。
2. 配合房屋稅改按「年」計徵，以每年 2 月末日為納稅義務基準日，及房屋使用情形倘有變更，納稅義務人應於每期房屋稅開徵 40 日(即 3 月 22 日)以前向房屋所在地稽徵機關申報；使用情形變更致稅額減少，如逾期申報，自次期開始適用；致稅額增加，自變更次期開始適用。

※114 年期房屋稅自住房屋辦理戶籍登記及申報期限，以及出租房屋申報期限皆放寬至 6 月 2 日。

## 二、什麼是「全國歸戶」及「全數累進」？

答：

- (一)房屋稅新制對於房屋所有人之非自住住家用房屋進行「全國歸戶」，也就是以房屋所有人國內持有該等房屋戶數計算總持有戶數，非以各縣市轄內持有的戶數計算；至於「全數累進」是指按持有非自住住家用房屋戶數計算適用稅率時，超過一定戶數全部即適用較高稅率，而非分別適用各級距稅率課徵。
- (二)舉例說明：房屋所有人甲「全國」持有 8 戶非自住住家用房屋，假設房屋分別坐落於臺北市(3 戶)、臺中市(3 戶)及新北市(2 戶)，依財政部公告差別稅率基準(參第十題直轄市稅率級距)，2 戶以內稅率 3.2%，3 至 4 戶稅率 3.8%，5 至 6 戶稅率 4.2%，7 戶以上 4.8%，則該 8 戶房屋一律按最高稅率 4.8%課稅。

## 三、房屋稅新制規定以土地設定地上權之使用權房屋，其納稅義務人為何是該使用權人？

答：配合政府推動地上權房屋之住宅政策，及以土地設定地上權之使用權房屋，實務上使用權合約多約定房屋稅由使用權人負擔，爰以土地設定地上權之使用權房屋，其房屋稅納稅義務人為房屋使用權人，以符實情。

### 貳、自住住家用房屋

## 四、自住住家用房屋要件為何？

答：

- (一)依房屋稅條例第 5 條及「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，房屋所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋應符合下列情形，屬供自住使用，稅率 1.2%：
  - 1.房屋無出租或供營業情形。
  - 2.供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。
  - 3.本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。
- (二)房屋稅新制增訂全國單一自住房屋規定，除符合房屋無出租或供營業情形，及供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記要件外，本人、配偶及未成年子女於全國僅持有 1 戶房屋且房屋現值在房屋所在地之地方政府所訂一定金額標準以下者，稅率降為 1%。

## 五、房屋稅新制規定自住住家用房屋須辦竣戶籍登記的理由為何？

答：

- (一)房屋稅新制就自住住家用房屋增訂「辦竣戶籍登記」之要件，係參據土地稅法第9條「自用住宅用地」應符合本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記之規定，俾使同一房地之房屋稅及地價稅自住認定要件趨於一致，以減少徵納爭議，簡化稅政。
- (二)房屋倘符合自住住家用要件(詳第四題)時，納稅義務人應於房屋稅開徵40日(即3月22日)以前向房屋所在地稽徵機關申報按自住住家用稅率課徵房屋稅。

※114年期房屋稅自住房屋辦理戶籍登記及申報期限放寬至6月2日。

## 六、自住住家用房屋須辦竣戶籍登記，稽徵機關有無輔導措施？

答：因應房屋稅新制上路，原屬自住住家用房屋，請於114年6月2日(原為114年3月24日，現已延長至6月2日)以前辦竣戶籍登記，未辦竣戶籍登記者，將自114年期起改按非自住住家用稅率課徵房屋稅。

- (一)113年6月30日以前房屋稅籍資料記載為自住住家用房屋，如納稅義務人之本人、配偶或直系親屬已於該屋辦竣戶籍登記，由房屋所在地稽徵機關依戶政資料逕行核定續按自住住家用稅率課徵房屋稅。
- (二)113年6月30日以前房屋稅籍資料記載為自住住家用房屋，惟納稅義務人本人、配偶或直系親屬未於該屋辦竣戶籍登記者，稽徵機關已訂定輔導措施，將分2階段寄發輔導通知書，輔導於114年3月22日(適逢假日，展延至同年月24日)以前辦竣戶籍登記。經輔導後，納稅義務人倘於114年3月24日以前辦竣戶籍登記者，無須向房屋所在地稽徵機關申報，由稽徵機關依戶政資料逕行核定續按自住住家用稅率課徵房屋稅。另於114年3月25日至6月2日辦竣戶籍登記者，請向房屋所在地稽徵機關申報，經審核通過後按自住住家用稅率課徵房屋稅。

## 七、住家用房屋，如空置，但有本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記，是否可按自住住家用稅率課徵房屋稅？

答：承第四題，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，房屋所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋應符合下列情形：

- (一)房屋無出租或供營業情形。
- (二)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登

記。

(三)本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。

因此，房屋如空置，縱本人、配偶或直系親屬已設籍，亦非屬自住住家用房屋，應按非自住住家用稅率(2%至 4.8%)課徵房屋稅。

#### 八、全國單一自住房屋現值一定金額認定方式？

答：

(一)全國單一自住房屋現值一定金額，由各地方政府自行訂定，其可參考財政部 113 年 4 月 1 日公告「全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」訂之。

(二)財政部公告「全國單一自住房屋現值一定金額基準」，係以各直轄市或縣(市)轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日(上一年 7 月 1 日)，符合自住房屋要件且全國僅有 1 戶，將其自住應稅房屋現值由高至低排序，直轄市、新竹縣(市)取第 1%戶、其他縣市取第 0.3%戶(均取整數，小數點以下無條件捨去)房屋，低於該房屋現值之最大值為基準。

(三)舉例說明：甲直轄市全國單一自住房屋戶數計 30,050 戶，第 1%戶為 300.5，取整數為基準戶數(即第 300 戶=排除前 300 戶)，第 300 戶應稅房屋現值為 140 萬元，假設低於該房屋現值 140 萬元之最大值為第 301 戶之 138 萬元，爰甲市全國單一自住房屋現值一定金額為 138 萬元，在該金額以下之甲市全國單一自住房屋均可適用單一自住稅率 1%，其他甲市全國單一自住房屋，其應稅房屋現值超過 138 萬元，適用自住住家用稅率 1.2%。

#### 九、本人、配偶及未成年子女持分共有房屋，其自住房屋或全國單一自住房屋戶數如何認定？

答：

(一)依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第 3 條第 2 項規定，於計算自住房屋或全國單一自住房屋之全國總持有房屋戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋以 1 戶計算。

(二)舉例說明：納稅義務人甲單獨所有 A 屋，與配偶乙共有 B 屋，均符合自住住家用房屋規定，爰以納稅義務人甲、乙及未成年子女家戶歸戶計算計有 2 戶自住住家用房屋，稅率為 1.2%；另倘甲與配偶乙僅共有 B 屋(供自住使用且房屋現值在一定金額以下)，且與未成年子女於全國並無其他房屋，則 B 屋符合全國單一自住房屋規

定，稅率為 1%。

### 叁、非自住住家用房屋

#### 十、房屋稅新制各地方政府訂定之非自住住家用房屋徵收率為何？

答：

(一)依房屋稅條例第 6 條規定，非自住住家用房屋之徵收率，各地方政府應在房屋稅條例第 5 條規定之房屋稅法定稅率範圍內，訂定差別稅率，提經當地議會通過實施。未依規定訂定差別稅率者，應依財政部 113 年 4 月 1 日公告之「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」(如下表)核課房屋稅。

(二)如果要瞭解各地方政府訂定之非自住住家用房屋徵收率，可逕向房屋所在地稽徵機關洽詢。

課稅分類	第 1 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 2 目 (1.5%~2.4%)		第 2 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 3 日起造人待銷售房屋持有在 2 年以內 (2.0%~3.6%)		第 3 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 4 目 (2.0%~4.8%)				
					3.1 起造人待銷售房屋持有超過 2 年			3.2 除 3.1 起造人以外適用 (分直轄市、非直轄市)	
	所屬組別	戶數	稅率	1 年以內	超過 1 年， 2 年以內	超過 2 年， 4 年以內	超過 4 年， 5 年以內	超過 5 年	戶數
稅率				稅率	稅率	稅率	稅率		
直轄市	4 戶以內	1.5%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2 戶以內	3.2%
	5~6 戶	2.0%						3~4 戶	3.8%
非直轄市	7 戶以上	2.4%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	5~6 戶	4.2%
								7 戶以上	4.8%
								1 戶	2.6%
								2~4 戶	3.2%
								5~6 戶	3.8%
								7 戶以上	4.8%

#### 十一、如何計算納稅義務人全國總持有住家用房屋戶數？

答：

(一)依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第 3 條第 1 項規定，計算全國總持有住家用房屋戶數，以下列各款之人為準，按其持有之住家用房屋合併歸戶計算：

- 1.房屋所有人。
- 2.以土地設定地上權之使用權房屋，為使用權人。

- 3.設有典權之房屋，為典權人。
  - 4.房屋為未辦理建物所有權第一次登記且所有人不明，其房屋稅向現住人或管理人徵收者，為現住人或管理人。
  - 5.共有房屋，按各共有人分別以1戶歸戶。
  - 6.房屋為信託財產者，於信託關係存續中，應改歸戶委託人合併計算戶數。但信託利益之受益人為非委託人，且符合受益人已確定並享有全部信託利益及委託人未保留變更受益人之權利者，改歸戶受益人合併計算戶數。
- (二)舉例說明：納稅義務人甲為A屋所有權人(持分1/1)、為使用權房屋B屋之使用權人，另與乙共有C屋，A、B、C屋均為住家用房屋，爰甲持有住家用房屋戶數為3戶。

## 十二、有哪些房屋可以不計入納稅義務人全國總持有非自住住家用應稅房屋戶數及適用差別稅率？

答：

- (一)依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第4條規定，房屋有下列情形之一者，不計入納稅義務人全國總持有非自住住家用應稅房屋戶數及適用差別稅率：
- 1.供住家使用之公有房屋。
  - 2.經目的事業主管機關認定符合住宅法第19條規定興辦之社會住宅。
  - 3.符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項規定之租賃住宅。
  - 4.經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。
  - 5.依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分，並領有單獨建物所有權狀。
  - 6.專供停放車輛使用之停車空間。
  - 7.公司共有房屋。
  - 8.經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法規定許可之長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。
  - 9.經直轄市、縣(市)政府依文化資產保存法登錄公告供住家使用之聚落建築群、史蹟及文化景觀。
  - 10.屬促進民間參與公共建設法第8條第1項第1款規定民間參與公共建設案之公共建設、附屬設施或附屬事業，其供住家使用之房屋。

11.於課稅所屬期間之上一年7月1日至當年2月末日焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度之房屋。

12.其他經財政部核定之房屋。

(二)上述12類房屋不適用差別稅率，其徵收率請逕向房屋所在地稽徵機關洽詢。

(三)舉例說明：納稅義務人甲全國持有非自住住家用房屋計6戶，其中2戶作出租使用，分別經目的事業主管機關認定符合住宅法第19條規定興辦之社會住宅、符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項規定之租賃住宅，該2戶不適用差別稅率，甲全國持有非自住住家用房屋適用差別稅率，應以4戶計算，該等房屋適用之徵收率請逕向房屋所在地稽徵機關洽詢。

### 十三、納稅義務人於全國持有多戶非自住住家用房屋，如何計算其房屋稅徵收率？

假設納稅義務人甲於乙直轄市和丙縣共持有A至G等7戶非自住住家用房屋，其取得及使用情形如下：

取得及使用情形	乙直轄市	丙縣
繼承取得共有	A、B	C
出租申報租賃所得達當地一般租金標準房屋		D
空置	E	F、G

假設乙直轄市和丙縣依財政部公告「房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」訂定轄內非自住住家用房屋差別稅率之級距、級距數及各級距稅率(參第十題直轄市、非直轄市稅率級距)。

答：甲持有各屋應適用稅率說明如下：

(一)甲持有戶數之計算

項目		乙直轄市	丙縣	全國持有總戶數
第1類	繼承取得之共有住家用房屋	A、B	C	4戶
	出租申報所得達租金標準房屋		D	
第3類	其他住家用房屋	E	F、G	3戶

(二)甲持有各屋適用之稅率

項目	乙直轄市		丙縣	
	徵收率	適用稅率	徵收率	適用稅率
第1類	4戶以內1.5%	A和B：	4戶以內1.5%	C和D：

	5-6 戶 2% 7 戶以上 2.4%	均 1.5%	5-6 戶 2% 7 戶以上 2.4%	均 1.5%
第 3 類	2 戶以內 3.2% <b>3-4 戶 3.8%</b> 5-6 戶 4.2% 7 戶以上 4.8%	E : 3.8%	1 戶以內 2.6% <b>2-4 戶 3.2%</b> 5-6 戶 3.8% 7 戶以上 4.8%	F 和 G : 均 3.2%

**十四、納稅義務人持有供出租作住家使用之房屋，如何適用較低房屋稅率，該稅率訂定目的為何？**

答：房屋供出租作住家使用，納稅義務人如申報租賃所得達所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定之當地一般租金標準，可檢具租賃契約或其他證明文件向房屋所在地稽徵機關申報該屋適用較低房屋稅稅率 1.5% 至 2.4% 課徵。其目的係鼓勵多屋族釋出空(閒)置房屋，促進房屋有效利用、增加租賃市場供給。

**肆、房屋稅由按「月」計徵改按「年」計徵**

**十五、年度中房屋買賣，該年度房屋稅誰要繳？**

答：

- (一)依房屋稅條例第 6 條之 1 規定，房屋稅以每年 2 月末日為納稅義務基準日，由房屋所在地稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止。
- (二)舉例說明：甲君(賣方)與乙君(買方)於 114 年 2 月 1 日訂立 A 屋買賣契約，同年 3 月 1 日完成建物移轉登記，114 年 2 月 28 日 A 屋仍登記在原所有權人甲君名下，114 年期房屋稅應由甲君繳納；倘於 114 年 2 月 28 日當天完成建物移轉登記，因 114 年 2 月 28 日 A 屋已登記於乙君名下，114 年期房屋稅則應由乙君繳納。

**十六、房屋移轉時，納稅義務人是否馬上要繳房屋稅？**

答：不用。房屋稅新制規定房屋稅由按月計徵改按年計徵，以每年 2 月末日為納稅義務基準日，由房屋所在地稽徵機關按房屋稅籍資料核定，課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止。所以，年度中房屋移轉，稽徵機關將不再即予開徵房屋稅。

**十七、年度中新建、增建或改建房屋，應如何課徵房屋稅？**

答：

- (一)依房屋稅條例第 6 條之 1 規定，新建、增建或改建房屋，於當期建

造完成者，按月比例計課，未滿1個月者不計。每年3月1日起至6月30日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵。

- (二)舉例說明：建商甲新建A屋，並自113年10月起課房屋稅，該屋114年期房屋稅將按9個月(113年10月至114年6月)期間計算；倘A屋自114年4月起課房屋稅，因晚於114年期之納稅義務基準日(114年2月28日)，爰該屋114年4月至6月之房屋稅，將併入115年期房屋稅於115年5月開徵，其課稅所屬期間為114年4月1日至115年6月30日止，計15個月。

#### 十八、年度中房屋拆除，是否還要繳納房屋稅？

答：

- (一)依房屋稅條例第6條之1規定，房屋稅以每年2月之末日為納稅義務基準日，課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止；上一年7月1日起至當年2月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應按月比例計課，未滿1個月者不計。
- (二)舉例說明：甲於113年12月25日拆除持有的住家用房屋A屋並申報註銷房屋稅籍，雖於114年2月末日(納稅義務基準日)已無A屋之房屋稅籍資料，惟甲仍須就A屋未拆除期間(113年7月起至113年11月，計5個月)之房屋稅，於114年5月1日至5月31日繳納；至於113年12月之房屋稅，未滿1個月，不計課房屋稅。
- (三)依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第4條規定，已拆除的A屋，不計入納稅義務人甲全國總持有非自住住家用應稅房屋戶數及適用差別稅率，亦即甲雖持有A屋，惟該屋不與其他非自住住家用房屋歸戶計算甲總持有房屋戶數。

#### 伍、房屋稅減免或變更使用申報規定

#### 十九、納稅義務人持有房屋之使用情形倘符合減免規定，其申報期限之規定？

答：

- (一)依房屋稅條例第15條第3項規定，私有房屋符合減免房屋稅規定者，應由納稅義務人於每期房屋稅開徵40日以前(即每年3月22日以前)向房屋所在地稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。經核定後減免原因未變更者，以後免再申報。
- (二)舉例說明：甲君持有A屋，該屋自113年9月15日起供飼養禽畜

使用，甲君倘於 114 年 3 月 22 日(適逢假日，展延至同年月 24 日)以前申報適用房屋稅條例第 15 條第 1 項第 6 款規定免徵房屋稅，則自當期(114 年期)起免徵房屋稅；倘甲君遲於 114 年 3 月 25 日始申報，將自次期(115 年期)起免徵房屋稅。

**二十、如果納稅義務人房屋的使用情形變更(例如營業使用變非住家非營業使用)，其申報變更房屋稅稅率的規定為何？**

答：

- (一)依房屋稅條例第 7 條規定，房屋使用情形倘有變更，應於每期房屋稅開徵 40 日以前(即每年 3 月 22 日以前)向房屋所在地稽徵機關申報；使用情形變更致稅額減少者，自申報當期開始適用，逾期申報者，自次期開始適用；使用情形變更致稅額增加者，自變其次期開始適用。
- (二)舉例說明：甲君持有 A 屋供營業使用，該屋自 113 年 9 月 15 日變更為非住家非營業使用，甲君倘於 114 年 3 月 22 日(適逢假日，展延至同年月 24 日)以前申報使用情形變更，因稅額減少，可自當期 114 年期起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅；倘甲君遲於 114 年 3 月 25 日始申報使用情形變更，則自次期(115 年期)起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

**陸、房屋稅新制住家用房屋免徵房屋稅規定**

**二十一、房屋稅新制規定住家用房屋免徵房屋稅要件為何？其理由為何？**

答：

- (一)依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定，住家用房屋免徵房屋稅要件如下：
  - 1.房屋現值在 10 萬元以下(各地方政府可於房屋標準價格重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整)。
  - 2.自然人持有限全國 3 戶。
  - 3.非屬自然人(例如法人)不適用。
- (二)上開規定係為避免苛擾、照顧居住於簡陋房屋者、減輕農民及低收入者負擔，爰以自然人持有住家用房屋符合房屋現值在 10 萬元以下者始有其適用，非屬自然人(例如：法人)持有者，無法適用；又為避免房屋所有人藉編釘或增編房屋門牌號碼，將房屋分割為小坪數，使房屋現值低於 10 萬元以下，形成租稅漏洞，爰訂定戶數限制，以自然人持有全國 3 戶為限。

**二十二、自然人持有 3 戶以內房屋現值在 10 萬元以下的住家用房屋，是否要申報擇定免徵房屋稅？**

答：自然人於每年 2 月末日，持有房屋現值在 10 萬元以下的住家用房屋全國累計未超過 3 戶者，由房屋所在地稽徵機關逕予免徵房屋稅，自然人毋須申報擇定。

**二十三、房屋稅新制施行第 1 年(114 年期)，自然人持有超過 3 戶房屋現值在 10 萬元以下的住家用房屋，需要申報擇定免徵房屋稅嗎？**

答：

(一)因應 113 年 7 月 1 日房屋稅新制上路，自然人於 114 年 2 月 28 日持有現值在 10 萬元以下的住家用房屋全國合計已超過 3 戶者，應於 114 年 3 月 22 日(適逢假日，展延至同年月 24 日)以前向任一房屋所在地稽徵機關申報擇定適用，將分別由房屋所在地稽徵機關函復核定情形；未申報或逾期申報擇定者，稽徵機關將按 114 年 2 月 28 日之房屋稅額高至低排序，主動核定稅額前 3 高者免徵房屋稅。逾期申報擇定之房屋倘與稽徵機關核定者不同，該等房屋自次期(115 年期)開始免徵。

(二)舉例說明：甲君持有 A、B、C、D 計 4 戶房屋現值在 10 萬元以下的住家用房屋，114 年 2 月 28 日房屋稅額分別為 2,400 元、2,000 元、1,500 元及 1,000 元，倘甲君遲於 114 年 3 月 25 日始向房屋所在地稽徵機關申報擇定 A、B、D 戶免徵房屋稅，因甲君未於 114 年 3 月 22 日(適逢假日，展延至同年月 24 日)以前申報擇定，稽徵機關將依 114 年 2 月 28 日稅額高低核定前 3 戶(A、B、C)免徵房屋稅；115 年期則依甲君自行擇定 A、B、D 戶免徵房屋稅。

**二十四、稽徵機關已核定房屋現值在 10 萬元以下住家用房屋免徵房屋稅，後續房屋持有情形異動，相關申報擇定及核定免徵房屋稅之釋例。**

答：

(一)納稅義務人持有房屋現值在 10 萬元以下住家用房屋，已申報擇定或經稽徵機關核定後持有房屋相同且不需變更者，以後免再申報；倘持有原核定免徵房屋稅房屋有變更且超過 3 戶者，則須於每期房屋稅開徵 40 日(即 3 月 22 日)以前，向申請免徵房屋稅之房屋所在地稽徵機關申報擇定或變更擇定，並由該等稽徵機關函復核定情形。

(二)假設納稅義務人甲君原持有 A、B、C、D 計 4 戶房屋現值在 10 萬元以下的住家用房屋 (房屋稅額分別為 2,400 元、2,000 元、1,500

元、1,000 元)，甲君已申報擇定 A、B、C 戶免徵 114 年期房屋稅，嗣 114 年 10 月 5 日出售 1 戶，並於 114 年 12 月 12 日買進 E、F 戶計 2 戶在 10 萬元以下的住家用房屋（房屋稅額分別為 1,800 元、1,200 元）。

(三)115 年期免徵房屋稅情形如下

項 目		情況一	情況二
房屋持有情形	出售 (114 年 10 月 5 日)	D	C
	買進 (114 年 12 月 12 日)	E、F	E、F
	已核定 免徵房屋稅	A、B、C	A、B
按未適用免徵房屋稅住家用房屋之 115 年 2 月 28 日房屋稅額高至低順序		E、F	E、F、D
免徵情形	如期擇定	115 年期依納稅義務人擇定免徵房屋稅。	115 年期依納稅義務人擇定免徵房屋稅。
	未擇定	115 年期維持 A、B、C 免徵房屋稅。	115 年期核定 A、B、E 免徵房屋稅。
	逾期擇定	1.115 年期維持 A、B、C 免徵房屋稅。 2.116 年期依納稅義務人擇定免徵房屋稅。	1.115 年期核定 A、B、E 免徵房屋稅。 2.116 年期依納稅義務人擇定免徵房屋稅。