



房屋稅及 契稅簡介

新北市政府
稅捐稽徵處

The background of the slide features a close-up of a person's hands writing on a document with a wooden pen. The image is overlaid with a large, vibrant blue circle in the center, which contains the title text. Surrounding this central circle are several smaller, colorful circles (orange, red, white, yellow) and icons: a puzzle piece in a white circle, a lightbulb in a yellow circle, and a thumbs-up in a red circle. The overall aesthetic is clean and modern.

房屋稅

多屋族超挫！國房稅2.0重擊省稅有3招 專家曝脫手「最佳時機」

#政策 #打炒房 #國房稅2.0 #租屋 #高房價 more

好房網News記者戴鈺純 / 綜合報導

為了讓「打炒房」更見成效，政府自7月1日起實施國房稅2.0，目的是提高國房大戶房屋之持有稅負擔，迫使他们釋出手上房源，以量制價來減輕市場上房價持續上漲的壓力以落實居住正義。而目前各地方政府已緊鑼密鼓配合修正地方房屋稅徵收率自治條例，已有3地方政府完成自治條例修正，餘19個地方政府尚待審查。



★行天宮站350米 ★華熊營造
●3房2廳2衛
●40-60坪頂規寓所 ●中山區700坪大基地

而面對國房稅2.0上路，明年5月開徵，多屋族要如何因應才能減輕明年房屋稅的負擔？為此，消基會董事暨房委會委員張欣民表示，若沒有好好提前規劃，明年五月收到的房屋稅單恐怕就會有感增加，因此提出3點建議，教大家如何有效省稅！

房屋稅大變革 把握這關鍵可免徵房屋稅

文/記者



，因增訂僅自然人適用及全區3戶限制，法人所有或超過3戶房屋已無免稅資格。

了，原持有多戶住家用免稅房屋的民眾請注意，因增訂僅自然人房屋已無免稅，稅率將增加為1.5%至4.8%。

房屋現值10萬元以下(新北市為11萬1千元)房屋全國累計免徵房屋稅，無須民眾申報擇定；如民眾持有符合免徵要房屋稅開徵40日以前申報擇定，未申報或逾期申報擇定由高至低排序，主動核定稅額前3高者免徵114年期房屋

<https://news.housefun.com.tw/>

<https://estate.ltn.com.tw/article/21475>

tml



房屋稅課稅主體(房屋稅條例第4條)

- 所有人、典權人、**使用權人**
- 受託人(信託財產)
- 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。



建築物: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。(建築法§4)





課徵期程

114年房屋稅繳款書

★課稅期間

自113年7月1日起至114年6月30日止

★繳納期間

自114年5月1日起至114年5月31日止



房屋稅計算方式

1

應納房屋稅額

= 課稅房屋現值 × 適用稅率

2

房屋現值之核計

= 核定單價(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

房屋稅

稅率



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

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

標準 單價



- 構造別、用途別
- 總樓層、加項、減項

折舊率



- 構造別、折舊率
- 耐用年數、殘值率

地段率



- 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

附表 1

新北市 30 層以下房屋構造標準單價表 (112 年 7 月 1 日起適用)

單位：元/平方公尺

構造	鋼骨造 (P) 鋼骨混凝土造 (A) 鋼骨鋼筋混凝土造 (S)				鋼筋混凝土造 (B) 預鑄混凝土造 (T)				加強磚造 (C)				鋼鐵造		木石 磚造 (GHDEF)	土竹造 (LKR)
													200m 以上 (U)	未達 200m (J)	各種 用途	各種 用途
層數	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	第一類	第二類	第三類	第四類	各種 用途	各種 用途	各種 用途	各種 用途
30	20,990	20,330	18,810	17,360	19,270	18,610	18,040	16,810								
29	20,550	19,890	18,370	16,920	18,830	18,170	17,600	16,370								
28	20,110	19,450	17,930	16,480	18,390	17,730	17,160	15,930								
27	19,670	19,010	17,490	16,040	17,950	17,290	16,720	15,490								
26	19,230	18,570	17,050	15,600	17,510	16,850	16,280	15,050								
25	18,790	18,130	16,610	15,160	17,070	16,410	15,840	14,610								
24	18,350	17,690	16,170	14,720	16,630	15,970	15,400	14,170								
23	17,910	17,250	15,730	14,280	16,190	15,530	14,960	13,730								
22	17,470	16,810	15,290	13,840	15,750	15,090	14,520	13,290								
21	17,030	16,370	14,850	13,400	15,310	14,650	14,080	12,850								
20	16,590	15,930	14,410	12,960	14,870	14,210	13,640	12,410								
19	16,150	15,490	13,970	12,520	14,430	13,770	13,200	11,970								
18	15,710	15,050	13,530	12,080	13,990	13,330	12,760	11,530								
17	15,270	14,610	13,090	11,640	13,550	12,890	12,320	11,090								
16	14,830	14,170	12,650	11,200	13,110	12,450	11,880	10,650								
15	14,390	13,730	12,210	10,760	12,670	12,010	11,440	10,210								
14	13,940	13,280	11,760	10,310	12,220	11,560	10,990	9,760								
13	13,500	12,840	11,320	9,870	11,780	11,120	10,550	9,320								
12	13,060	12,400	10,880	9,430	11,340	10,680	10,110	8,880								
11	12,620	11,960	10,440	8,990	10,900	10,240	9,670	8,440								
10	12,180	11,520	10,000	8,550	10,460	9,800	9,230	8,000								
9	11,740	11,080	9,560	8,110	10,020	9,360	8,790	7,560								
8	11,300	10,640	9,120	7,670	9,580	8,920	8,350	7,120								
7	10,860	10,200	8,680	7,230	9,140	8,480	7,910	6,680								
6	10,420	9,760	8,240	6,790	8,700	8,040	7,470	6,240								
5	9,980	9,320	7,800	6,350	8,260	7,600	7,030	5,800								
4	9,540	8,880	7,360	5,910	7,820	7,160	6,590	5,360								
3	9,100	8,440	6,920	5,470	7,380	6,720	6,150	4,920								
2	8,660	8,000	6,480	5,030	6,940	6,280	5,710	4,480								
1	8,220	7,560	6,040	4,590	6,500	5,840	5,270	4,040								

備註：全棟房屋係以該房屋之構造、總樓層數及用途，各層適用同一標準單價。例如：構造為鋼筋混凝土造，總樓

層數為 5 層，用途為住宅(第 3 類)之房屋，其 1-5 層適用之標準單價皆為 5,540 元。

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 分類	鋼骨造 P 鋼骨混凝土造 A 鋼骨鋼筋混凝土造 S				鋼筋混凝土造 B 預鑄混凝土造 T				加強磚造 C				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 (規格未 達 90(長) ×90(寬)× 6(厚)公 厘)	木石 磚造 F.E.D. H.G	土竹 造 K.L
第一類	01	國際觀光 旅館	06	歌廳	01	國際觀光 旅館	06	歌廳	20	旅館						
	02	夜總會	08	電視台	02	夜總會	08	電視台	22	餐廳						
	03	舞廳			03	舞廳			26	遊藝場所						
	05	酒家			05	酒家										
第二類	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				
	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				
	22	餐廳	29	美術館	22	餐廳	29	美術館	24	商場	32	廣播電台				
	23	醫院	30	博物館	23	醫院	30	博物館	25	影劇院						
	24	商場	31	紀念館	24	商場	31	紀念館	27	超級市場						
	25	影劇院	32	廣播電台	25	影劇院	32	廣播電台	28	圖書館						
第三類	26	遊藝場所			26	遊藝場所			29	美術館						
	33	納骨塔	46	體育館	33	納骨塔	46	體育館	33	納骨塔	46	體育館				
	40	市場	47	禮堂	40	市場	47	禮堂	40	市場	47	禮堂				
	41	辦公廳(室)	48	寺廟	41	辦公廳(室)	48	寺廟	41	辦公廳(室)	48	寺廟				
	42	店舖	49	教堂	42	店舖	49	教堂	42	店舖	49	教堂				
	43	診所	50	農舍	43	診所	50	農舍	43	診所	50	農舍				
	44	住宅	51	開放空間	44	住宅	51	開放空間	44	住宅	51	開放空間				
第四類	45	校舍	52	游泳池	45	校舍	52	游泳池	45	校舍	52	游泳池				
	35	焚化爐	62	停車場	35	焚化爐	62	停車場	35	焚化爐	62	停車場				
	36	養殖場	63	防空避難室	36	養殖場	63	防空避難室	36	養殖場	63	防空避難室				
	60	工廠	64	農業用房屋(減半)	60	工廠	64	農業用房屋(減半)	60	工廠	64	農業用房屋(減半)				
第五類	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				
													*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 折舊率表

新北市房屋構造別代號暨折舊率對照表

附表 3

構 造 別		代號	折舊率	耐 用 年 數	殘 值 率	適 用 日 期	折舊率	耐 用 年 數	殘 值 率	適 用 日 期
鋼骨造		P	1.0%	60 年	40.0%	106 年 6 月 30 日前適用	1.17%	60 年	29.80%	自 106 年 7 月 1 日起實施，並適用於 103 年 7 月 1 日以後新、增、改建完成之房屋
鋼骨混凝土造		A								
鋼骨鋼筋混凝土造		S								
鋼筋混凝土造		B	1.0%	60 年	40.0%		1.17%	60 年	29.80%	
預鑄混凝土造		T								
加強磚造		C	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
鋼鐵規格 90(長)×90(寬)×6(厚)公厘以上且超過 200 m ²		U	1.2%	52 年	37.6%		1.38%	52 年	28.24%	
鋼 鐵 規 格 未 達 90(長)×90(寬)×6(厚)公厘		J								
木 石 磚 造	純砧石造	G	1.4%	46 年	35.6%					
	卵石混凝土造	H	1.3%	50 年	35.0%					
	雜木以外	D	2.0%	35 年	30.0%					
	雜木	E	2.5%	30 年	25.0%					
	磚石造	F	1.4%	46 年	35.6%					
土竹造	竹造	L	8.0%	11 年	12.0%					
	土磚混合造	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		O	3.75%	20 年	25.0%					
腐蝕性儲存槽		O	3.75%	20 年	25.0%					
充氣膜造		I	6.0%	15 年	10.0%					

備註：瑞芳區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區、淡水區、三芝區、石門區、八里區，按照上列標準增加折舊率 0.05%。例如鋼筋混凝土造折舊率為 1.17%，應增加為 1.22%。

土城區房屋坐落地段等級表

等 級	區 分 調 整 率	房屋地段（地區）起迄點
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	$\frac{130}{100}$	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、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、金城路三段(金城路三段起點，單號至延和路口/雙號至峯廷街口)、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、學成路、海山路、龍山一街、龍山二街
14 級	$\frac{120}{100}$	中央路三段、中央路四段、中正路、中華路一段、中華路二段、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)、明峯街、金城路一段(金城路一段起點至學府路二段路口)、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速公路橋下)、青隆街、青福街、青和街、延和路、延吉街、延安街、延壽路、員福街、峯廷街、莊園街、清水路、農豐街、福仁街、福祥街、廣明街、廣福街、廣興街、德興街、德峯街、興城路、慶安街、學士路(學士路起點至明德路二段路口)、學享街
15 級	$\frac{110}{100}$	三民路、千歲路、大同街、大安路、大暖路、中山路、中州路、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速公路橋下)、永和街、成功街、自由街、自強街、亞洲路、和平路、和城路二段、延平街、延峯街、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)、金安街、青山路、青仁路、青雲路(福爾摩沙高速公路橋下至石門路口)、信義路、城林路、員林街、員安路、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、福田路、福安街、德安街、慶利街、慶和街、慶祥街、慶樂街
16 級	$\frac{100}{100}$	永豐路(福爾摩沙高速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(福爾摩沙高速公路橋下至國際路終點)、新洲路、擺接堡路
17 級	$\frac{90}{100}$	石門路
18 級	$\frac{80}{100}$	大暖坑、龍東路
19 級	$\frac{70}{100}$	

新北市房屋 地段率表





◆房屋稅條例部分條文修正案

修法理由:

為減輕單一自住房屋稅稅負、促進房屋有效利用及合理化房屋稅稅負，並考量現行房屋稅依房屋使用情形，按月計徵，稽徵作業繁複，應予簡化；又配合臺灣省政府功能業務與組織調整，以及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，形成租稅漏洞，宜予防杜。

➤總統**113年1月3日公布**，**自113年7月1日施行**，
並自**114年5月1日開始繳納**



113年房屋稅條例修正重點



1

自住房屋本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記

2

自住房屋現值一定金額以下全國單一自住稅率由1.2%調降為1%

3

各縣市應訂定**非自住房屋**差別稅率，按全國總歸戶數課徵

4

改以每年2月末日為納稅義務基準日**按年課徵**

5

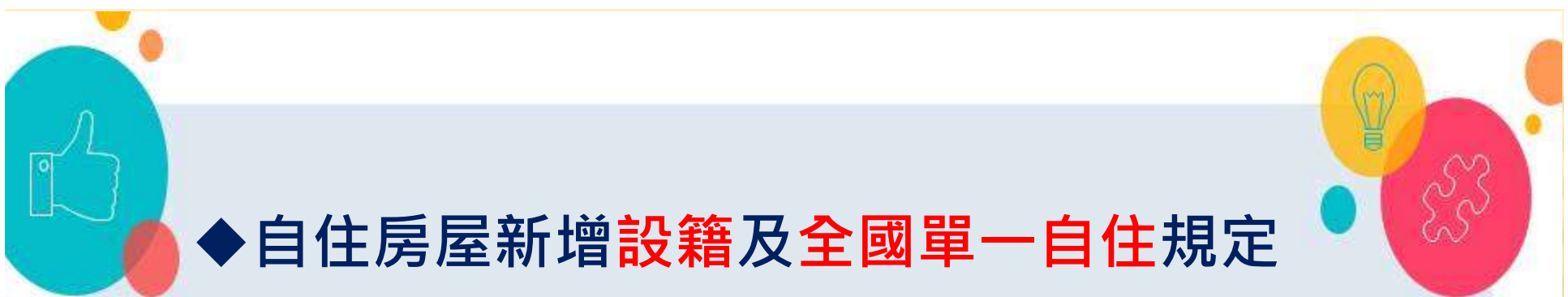
住家用房屋現值10萬元以下**免稅**增訂僅自然人且全國3戶限制

◆按「年」課徵

項目	修正前	修正後
計課方式	按月課徵	原則：按年課徵 例外：新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿一個月者不計，當期拆除者，亦同。
納稅義務基準日	-	每年 2月末日
變更房屋使用情形	30日內	納稅義務人應於開徵 40日 (即 3/22)以前向當地主管稽徵機關申報 ➤ 稅額減少 ：當期適用；逾期申報自次期適用 ➤ 稅額增加 ：次期適用

◆修正前後住家用房屋法定稅率

項目			修正後	修正前
自住房屋	自住		1.2%	1.2%
	全國單一自住 (房屋現值一定金額以下)		1%	
非自住房屋	歸戶方式		全國	縣市
	法定稅率		2.0%~4.8%	1.5%~3.6%
	特定房屋稅率	出租申報所得達租金標準	1.5%~2.4%	無
		繼承取得共有房屋	1.5%~2.4%	無
		建商待銷售住家房屋持有2年以內	2%~3.6%	無



◆自住房屋新增設籍及全國單一自住規定

自住 1.2%

- ◆無出租、營業
- ◆本人、配偶或直系親屬實際居住使用，**並辦竣戶籍登記**
- ◆本人、配偶及未成年子女全國合計3戶

全國單一自住 1%

- ◆無出租、營業
- ◆本人、配偶或直系親屬實際居住使用，**並辦竣戶籍登記**
- ◆本人、配偶及未成年子女於全國僅持有1戶房屋，且房屋現值在一定金額以下

全國單一自住房屋現值一定金額基準113.7.1施行

- ◆各直轄市或縣(市)轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日，符合全國單一自住房屋要件者，將其房屋現值由高至低排序，直轄市、新竹縣(市)排除前1%戶、其他縣市排除前0.3%戶 (均取整數，小數點以下無條件捨去)房屋適用
- ◆一定金額:以低於該房屋現值之最大值為基準

例示

A直轄市全國單一自住房屋計有1,050戶，第1%戶為10.5，取整數為基準戶數(即第10戶=排除前10戶)，第10戶現值880元，取低於該房屋現值880元之最大值為第12戶之850元，該850元以下均可適用單一自住稅率1%



◆如何適用自住稅率？

原房屋稅課徵情形	檢視是否符合自住要件		是否須申報	114年期起房屋稅率
原按自住用稅率	113年6月30日以前已辦竣戶籍登記 ^{註1}		無須申報	✓ 繼續按自住用稅率
	113年6月30日以前未辦竣戶籍登記	114年3月24日以前遷入戶籍	無須申報	✓ 繼續按自住用稅率
		114年3月24日以前未遷入戶籍		改按非自住家用稅率
原未按自住用稅率	符合自住房屋3要件且辦竣戶籍登記 ^{註2}		須申報 ^{註3}	✓ 經審核後按自住用稅率

註 1. 本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記。

2. 無出租營業；供本人、配偶或直系親屬實際居住使用且辦竣戶籍登記；本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

3. 應於114年3月24日以前提出申報。

財政部頒定-差別稅率參考基準

		出租申報所得達租金標準 或繼承取得共有房屋		起造人持有待銷售房屋					非自住- 一般持有者	
				2年以內		超過2年				
法定稅率		1.5%~2.4%		2.0%~3.6%		2.0%~4.8%			2.0%~4.8%	
財政部 參考基準		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
	六都	4戶以內 5-6戶 7戶以上	1.5% 2.0% 2.4%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2戶以內 3-4戶 5-6戶 7戶以上	3.2% 3.8% 4.2% 4.8%
	非六都								1戶 2-4戶 5-6戶 7戶以上	2.6% 3.2% 3.8% 4.8%

◆住家用房屋現值10萬元以下免稅

項目	修正前	修正後
適用條件	住家用房屋現值 10萬元以下者	新增： ✓ 僅自然人適用 ✓ 以全國3戶為限
申報與否	免申報	未達3戶：免申報 超過3戶： 3/22以前申報→自行擇定3戶免稅。 逾期申報或未申報→稽徵機關按稅負高低排序，擇定補足3戶免稅。

🔊 現行本市住家用房屋現值11萬1,000元以下免稅。



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、無營業且供本人、配偶或直系親屬實際居住並辦竣戶籍登記之房屋，先按房屋現值較高者擇定。





「公益出租人」房屋稅

- ❑ 「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：住家用房屋：
一、供自住、**公益出租人出租使用**或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值1.2%。」為房屋稅條例第5條第1項第1款第1目規定。
- ❑ 依財政部113年4月25日台財稅字第11304559770號令修正後「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，**房屋供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。**





□ 房屋同時作住家及非住家用時，按實際使用面積分別按住家用或非住家用稅率課徵。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積 $\frac{1}{6}$ 。

□ 空置房屋

依使用執照所載用途，無使用執照者，依都市計畫分區使用範圍。





房屋稅節稅1

使用情形變更應主動申請

- 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：如使用執照上記載用途為「住家」，因空置期間按住家用非自住稅率(2%-4.8%)課徵房屋稅，如符合自住房屋規定，請於3/22以前申請。
 - 買中古屋：查看原屋主最近一期房屋稅繳款書是否有課徵營業用稅率等。
- 
- 



房屋稅節稅2

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。
- 
- 

房屋稅節稅3

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

房屋稅節稅4

海砂屋、輻射屋

	符合要件	房屋稅減免
海砂屋	經 <u>建築結構專門鑑定機關</u> 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
輻射屋	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

房屋稅節稅5

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。



都市更新減免

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，且經直轄市主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，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。
- 
- 



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。
- 經核准重建計畫範圍內之土地及建築物，可按該條例第8條規定就下列稅捐予以減免：
 1. 重建期間土地無法使用者，免徵地價稅...
 2. 重建後地價稅及房屋稅**減半徵收2年**。
 3. 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**。





契稅



課稅對象、稅率及納稅義務人

不動產因6種移轉而取得所有權者

契稅種類	稅率	納稅義務人
買賣	6%	買受人
贈與	6%	受贈人
典權	4%	典權人
交換	2%	交換人
分割	2%	分割人
占有	6%	占有人
不動產以分割或交換移轉所有權，若有價差， 差額部分須按6%買賣或贈與稅率計課		



“不” 課徵契稅

- ◆ 繼承、遺贈取得不動產
- ◆ 配偶依法行使剩餘財產差額分配請求權
- ◆ 不動產設定抵押權
- ◆ 因合併而存續或另立之公司，承受消滅公司所有不動產
- ◆ 因公司更名，而為其所有房屋辦理更名登記者
- ◆ 共同共有變分別共有，屬共有型態之變更



稅額計算



$$\text{契稅稅額} = \text{契價} \times \text{稅率}$$

契價：

- 申報當時不動產評價委員會所評定的標準價格
- 房屋稅課稅現值+免稅現值-不計入現值
- 但依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，如取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格

案例：甲向乙買A屋，雙方約定實際移轉價格100萬元，A屋申報時不動產評價委員會所評定標準價格為40萬元，甲應繳納契稅金額？

$$400,000 \times 6\% = 24,000 \text{元}$$

申報期限

案件類型	申報期限
一般移轉	契約成立之日起 30日 內
法院拍買	法院發給權利移轉證明之日起 30日 內
產權糾紛	判決-法院 判決確定之日 起 30日 內 和解-法院 發給 和解書之日起 30日 內 調解- 領得 法院核備調解書之日起 30日 內
新建房屋由承受人取得使用執照	核發使用執照之日起 滿30日為申報起算日 =核發使用執照之日起 60日 內申報
向政府機關標購或領買公產	政府機關核發產權移證明書之日起 30日 內



契稅怠報金/滯納金

- 逾期申報：加徵怠報金
- ✓ 每逾3日加徵1%，最高以應納稅額為限，但不得超過新臺幣1萬5千元
- ✓ 不可抗力致不能申報或繳納免怠報金或滯納金
- 逾期繳納每逾3日加徵本稅1%滯納金
- 逾期申報之怠報案件，如逾期繳納，則就怠報金部分不再加徵滯納金



契稅減免規定1

契稅條例免徵規定

- 各級政府機關、地方自治機關、公立學校**因公使用**而取得**非供營業使用**之不動產
 - 政府經營之郵政事業，供業務使用而取得者
 - 政府**因公務需要**，以公有不動產交換，或因土地重劃而交換不動產取得所有權者
 - 非屬契稅條例第12條第2項規定中途變更起造人名義者
 - 建築物建造完成前，興建中之**在建工程讓受**他人繼續興建未完工部分，並變更起造人名義者
- 
- 



契稅減免規定2

新市鎮減免規定

新市鎮特定區建築物興建完成後，其買賣契稅之減免，自核發使用執照當日起算

- 本市林口、淡水新市鎮特定區
 - 第1年免徵，第2年減徵80%，第3年減徵60%，第4年減徵40%，第5年減徵20%，第6年起不予減徵
 - 買賣移轉契稅減免以1次為限
- 

契稅減免規定3

都市更新減免規定

都市更新地區

- 依權利變換取得之房屋
- 原土地所有權人應分配之土地及建物，自分配結果確定之日起，視為原有，不課徵契稅
- 更新後第1次移轉，減徵契稅40%
- 實施者取得權利變換折價抵付之建物，免徵契稅
- 本市以協議合建方式辦理產權移轉時可減徵契稅40%

Q&A 簡報結束
謝謝指教

