

房屋稅新制及契稅實務解析

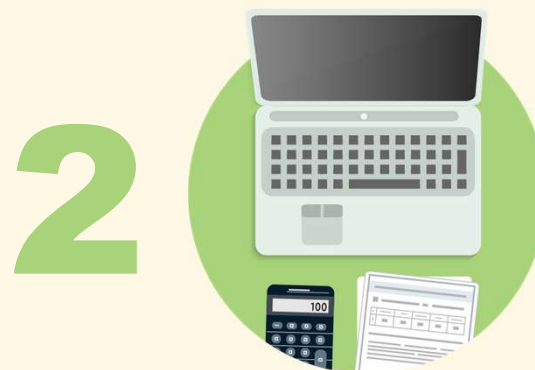


114.7.23 房屋稅科 王楷誠

■ 報告大綱 ■



**房屋稅
新制介紹**



實務解析



契稅簡介

1 新制介紹



房屋稅2.0修正重點說明

1

自住房屋

- 自住房屋本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記
- 全國單一自住房屋稅率由1.2%調降為1%

2

非自住房屋

- 增訂特定房屋優惠稅率(出租達標、繼承取得共有、建商待銷售)
- 全國歸戶

3

住家免徵房屋

- 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

4

訂定納稅義務基準日

- 改以每年2月末日為納稅義務基準日按年課徵
- 增訂使用情形申報期限
 - 稅額減少：3/22以前申報當期適用；逾期申報次期適用
 - 稅額增加：次期3/22以前申報，次期適用。

房屋稅2.0修正-自住房屋

1.2%

3 戶
自住

- 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

1%

單一
自住

- 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**

※本市114年期一定金額為235.05萬元

房屋稅2.0修正-住家免徵房屋

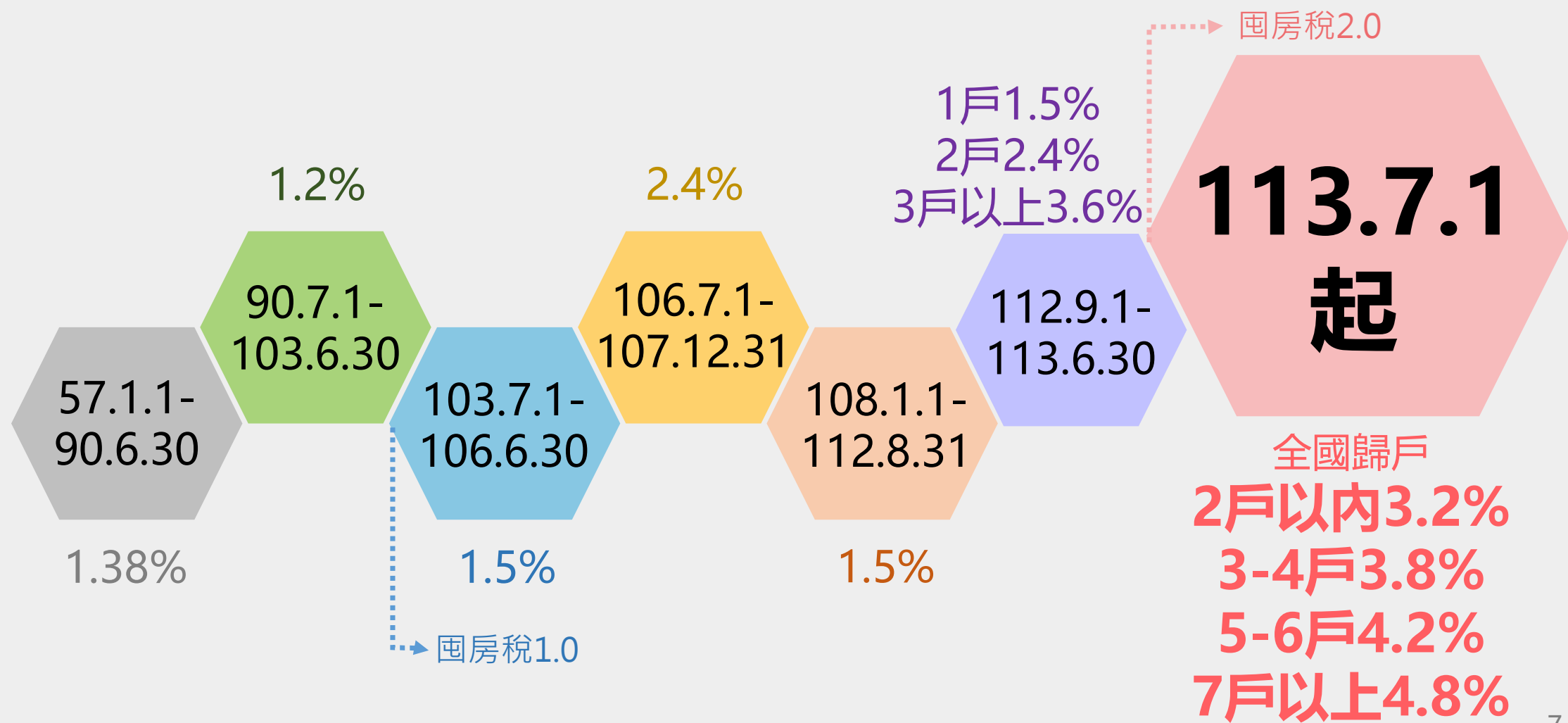
項目	修正前	修正後
適用條件	住家用房屋現值 10萬元以下者	新增: ✓ 僅自然人適用 ✓ 以全國3戶為限
申報與否	免申報	未達3戶：免申報，自動免稅 超過3戶： → 3/22以前申報：自行擇定3戶免稅 → 逾期申報或未申報：稽徵機關按稅負高低排序，擇定補足3戶免稅

免徵房屋
是否須申報



現行本市住家用房屋現值11萬1,000元以下免稅

本市歷年非自住住家用徵收率說明



本市現行非自住住家用徵收率說明

113.
7.1起

出租申報所得達
租金標準或繼承
取得共有房屋

全國歸戶

4戶以內	1.5%
5-6戶	2.0%
7戶以上	2.4%

全國稅率情形

除新竹縣4戶以內為1.6%，及連江縣5戶以上皆為2%外，其餘皆同上

一般持有者

全國歸戶

2戶以內	3.2%
3-4戶	3.8%
5-6戶	4.2%
7戶以上	4.8%

全國稅率情形

除連江縣4戶以內為2%、5戶以上皆為2.5%外，其餘則分直轄市及非直轄市而有區別

建商待銷售
住家房屋

1年以內	2.0%
超過1年-2年以內	2.4%
超過2年-4年以內	3.6%
超過4年-5年以內	4.2%
超過5年	4.8%

全國稅率情形

除台南市超過1-2年以內為2.2%、超過2年3年以內為2.8%、超過3年4年以內為3.6%，及連江縣超過2-4年以內為2.8%、超過4年皆為3.2%外，其餘皆同上

本市現行非自住住家用徵收率說明

12項房屋不計入持有戶數及適用差別稅率

單一
稅率

 屬出租達標或繼承共有：1.5%

 其餘：2%

1 公有房屋

5 有單獨權狀的建築物專有部分以外之共有部分

9 住家用之聚落建築群、史蹟及文化景觀

2 社會住宅

6 專供停放車輛使用之停車空間

10 BOT供住家使用房屋

3 包租代管之租賃住宅

7 公司共有房屋

11 二月末日以前焚燬、坍塌、拆除之房屋

4 勞工宿舍

8 長照服務機構及老人福利機構提供住宿之房屋

12 其他經財政部核定之房屋(註1)

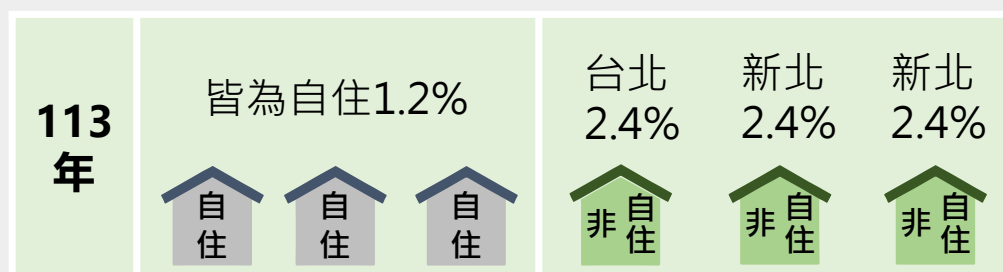
註：1.截至114年1月底，其他經財政部核定之房屋為①災民居住房屋②產業園區廠商與地方政府議定後出租房屋③法人包租代管房屋(租約一年以上)。
2.全國稅率情形：除新竹縣屬出租達標或繼承共有房屋稅率為2%外，其餘皆同上。

2 實務解析



住家用房屋稅率說明舉例1

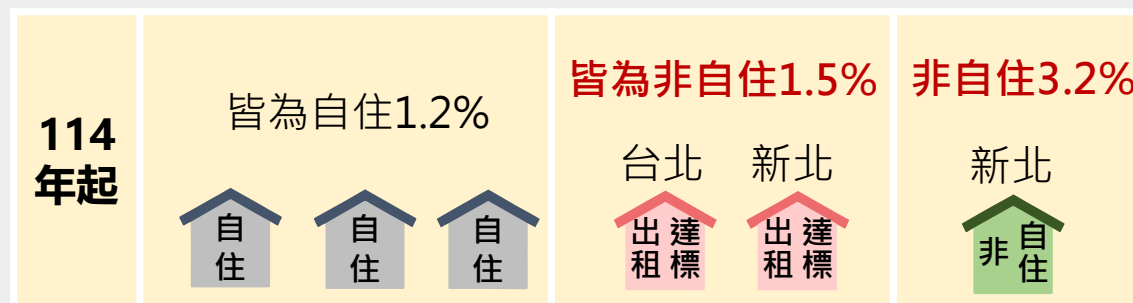
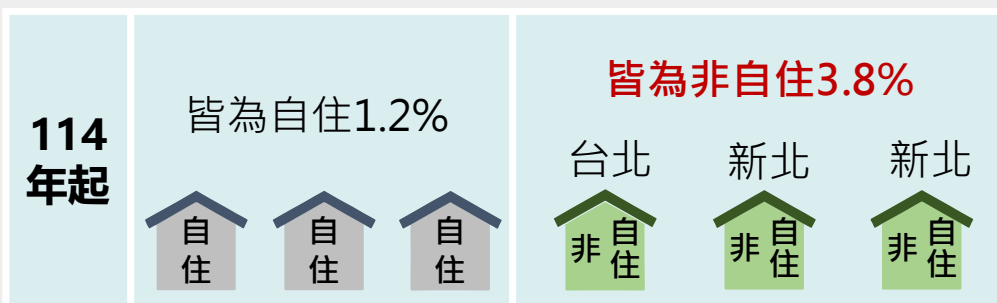
某甲在全國持有6戶房屋-3戶自住，3戶一般非自住



修法後稅率

如甲現將原2戶非自住房屋出租且申報達標

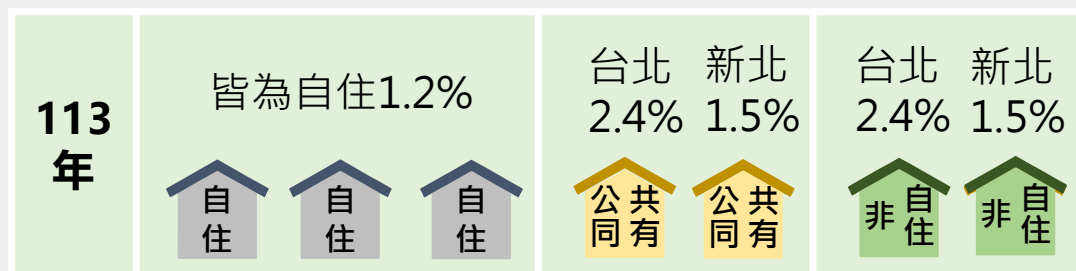
引導投入
租賃市場



住家用房屋稅率說明舉例2

繼承	態樣	自住	非自住
	單獨所有	1.2% 或1%	差別稅率2.6%~4.8%
	持分共有		差別稅率1.5%~2.4%
	公司共有		單一稅率1.5%

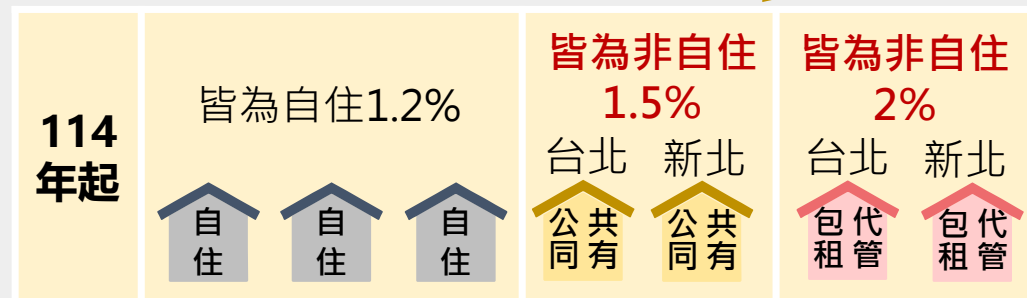
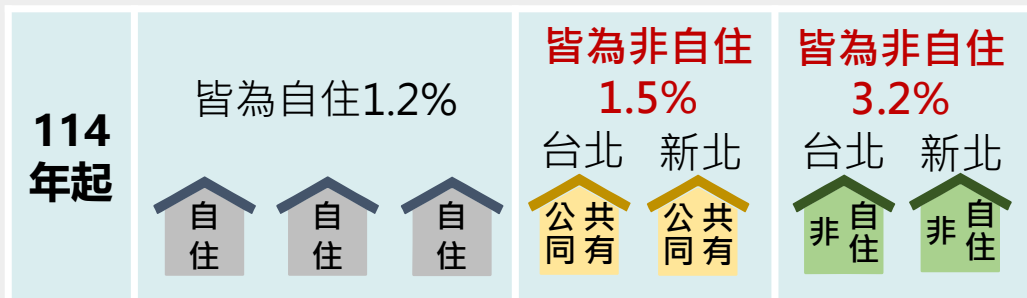
某乙在全國持有7戶房屋-
3戶自住，2戶繼承公司共有，2戶一般非自住



修法後稅率

如乙現將原2戶非自住房屋投入租賃專法之包租代管(租金未達標)

引導投入
包租代管
租賃市場

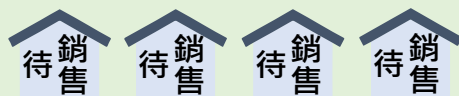


住家用房屋稅率說明舉例3

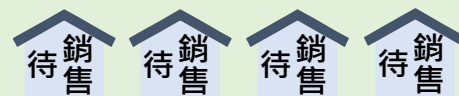
丙建設公司在本市持有8戶待銷售房屋-
待銷售期間：1年以內-2戶，超過1年2年以內-2戶，超過5年-4戶

113
年

2年以內皆為非自住1.5%



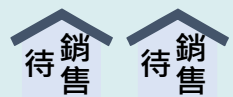
超過2年皆為非自住3.6%



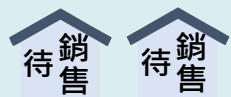
修法後稅率

114
年起

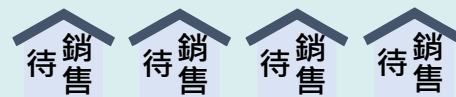
1年以內
皆為非自住2%



超過1年2年以內
皆為非自住2.4%



超過5年皆為非自住4.8%



促使加速
釋出餘屋

住家用房屋擇定建議方式

多屋族
節稅Tips



住家用房屋

1

擇定**免稅**房屋

- ✓ 在符合住家免徵標準房屋中，擇定**現值最高的3間**為**免稅房屋**，並為**非自住**房屋
- ✓ 其餘房屋則為應稅

2

擇定**自住3戶**房屋

- ✓ 在應稅房屋中，擇定**現值最高的3間**為**自住房屋**
- ✓ 其餘房屋則為非自住用

如為適用自住房屋而辦理戶籍遷移，請一併評估是否會影響其他租稅優惠(如地價稅、土地增值稅)或請領補助

3

是否符合非自住適用**單一**稅率房屋

- ✓ 在非自住用房屋中，確認是否有符合適用**單一稅率**者（12項排除項目）

4

分別屬 - **出租達標**或**繼承共有**房屋
- **一般非自住**房屋

- ✓ 其餘房屋
出租達標或**繼承共有**按差別稅率1.5~2.4%
一般非自住按差別稅率3.2~4.8%

一般非自住稅率各縣市不同，如屬不同者請同時評估全部房屋之稅負情形

住家用房屋擇定建議舉例

案例1

某丁持有8戶住家用房屋



擇定步驟

房屋稅核課

1

擇定**免稅**房屋

免稅 (非自住)



2

擇定**自住3戶**房屋

自住1.2%



3

是否符合非自住適用**單一稅率**房屋

無

4

屬-**出租達標**或**繼承共有**-**一般非自住**房屋

一般非自住3.2%



案例2

某戊持有9戶住家用房屋



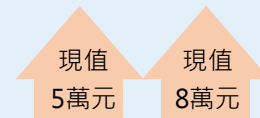
擇定步驟

房屋稅核課

1

擇定**免稅**房屋

免稅 (非自住)



※3戶以內無須擇定自動免稅

2

擇定**自住3戶**房屋

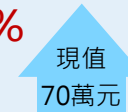
自住1.2%



3

是否符合非自住適用**單一稅率**房屋

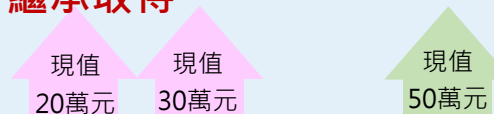
社宅&出租達標1.5%



4

屬-**出租達標**或**繼承共有**-**一般非自住**房屋

出租達標1.5% **一般非自住3.2%**
繼承取得



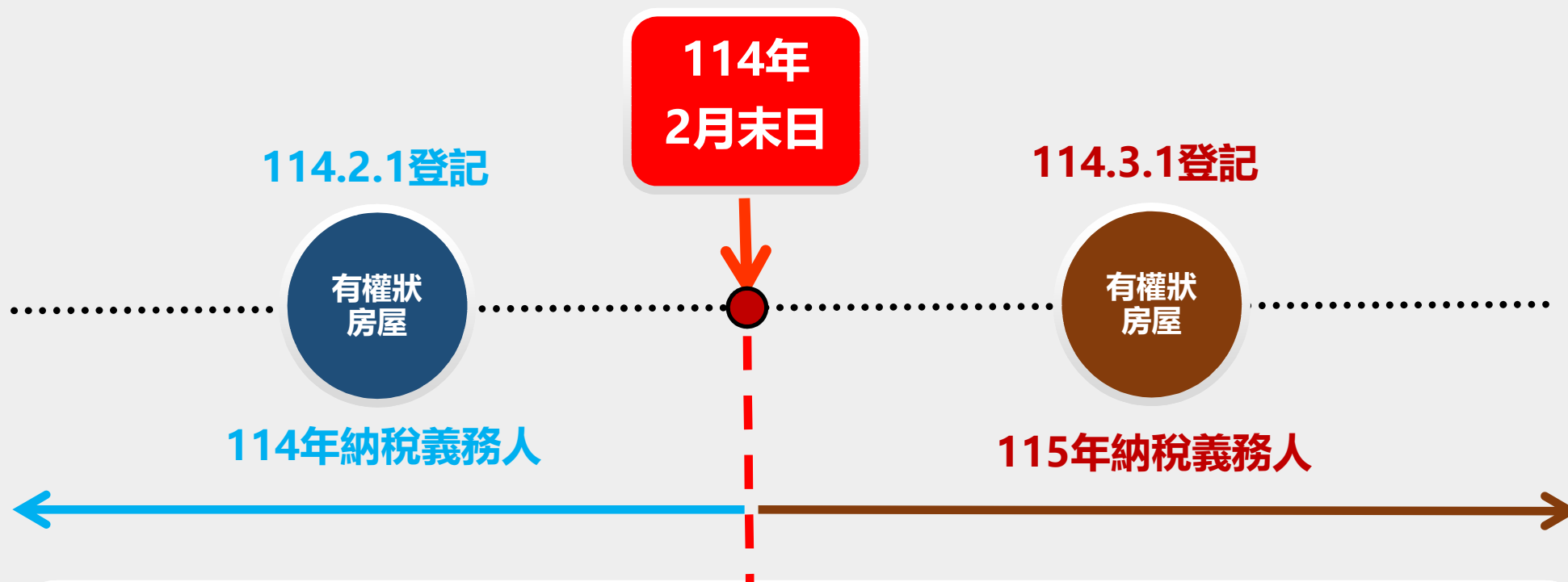
契稅簡介3



契稅納稅義務人及稅率

種 類	納稅義務人	稅 率(第3條)
買賣(第4條)	買 受 人	6 %
典權(第5條)	典 權 人	4 %
交換(第6條)	交 換 人	2 %
贈與(第7條)	受 贈 人	6 %
分割(第8條)	分 割 人	2 %
占有(第9條)	占 有 人	6 %

契稅申報—注意2月末日基準日



未辦保存登記建物依契稅繳納日期
決定所有權歸屬年度

簡報結束
敬請指教

