

彰化縣地方稅務局

輔導選擇自住房屋
與稽徵實務

中華民國103年8月14日

非自住房屋稅率調整何時生效？

房屋稅會調漲三倍嗎？

自住房屋每人都可以三戶嗎？

自住房屋如何認定？

自住房屋如何選擇？

按持有房屋戶數訂定差別稅率嗎？

公益出租人是什麼意思？

兩棟房屋可以合併稅籍視同一戶嗎？

修正房屋稅率之目的——囤屋稅

為抑制囤房造成不動產價格高漲

並維護租稅公平

及落實居住正義

修正後房屋稅徵收率何時實施？

房屋稅條例第5條修正條文，業經103年6月4日總統令公布，各直轄市縣(市)政府應依同條例第6條規定，於修正後房屋稅稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地議會通過實施，並報請財政部備案。

目前全國各縣市房屋稅徵收率，均未經當地議會審議通過。

房屋稅條例第五條修正條文-1

房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

房屋稅條例第五條修正條文-2

房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、

診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。

房屋稅條例第五條修正條文-3

房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：
三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。

住家用房屋供自住使用認定標準

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。

※房屋供直系尊(卑)親屬居住使用屬社會常態

持分共有房屋如何認定自住房屋戶數

房屋稅向所有人徵收，共有房屋由各共有人按其持分負擔房屋稅繳納義務，列屬家戶（本人、配偶及未成年子女）之戶數計算。

『持分共有房屋仍以一戶計算』

本人配偶及未成年子女全國合計3戶
以內無出租房屋，是否即可符合按
「自住房屋」稅率課徵？

本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內房屋，除無出租之要件外，尚須供本人、配偶或直系親屬實際居住使用者，始符合適用「自住房屋」稅率課徵房屋稅。地方稅稽徵機關也會就家戶(本人、配偶及未成年子女)持有三戶以內案件，視實際需要個案查核。

共同共有或信託房屋戶數如何認定？

對於共同共有房屋及信託房屋，因涉個案事實認定，故由稽徵機關列入個案查核以認定其適用稅率。

空置之住家用房屋應課徵何種稅率？

空置之住家用房屋，已不符合財政部頒定之「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵。

※空置---非實際居住使用※

房屋稅徵收率修正前，出售房屋
申請提前開徵，在房屋稅徵收率
修正後，會被追繳房屋稅嗎？

在各縣(市)議會審議房屋稅徵收率通過前，先行以法定最低稅率課徵，若議會審議通過之稅率高於法定最低稅率，且訂有追溯至103年7月1日起適用，則須補徵審定通過房屋稅徵收率與法定最低稅率之差額稅款，惟補徵金額在300元以下者，免予補徵。

公益出租人出租使用認定標準

房屋屬公益出租人出租使用，指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。

※住宅法第四十四條第三項授權訂定「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」第二條定義「公益出租人」

公司是否也可為公益出租人 適用房屋稅按1.2%稅率課徵？

公益出租人指經由租屋服務平臺於「輔導獎勵民間成立租屋服務平台辦法」規定之租賃資訊網站刊登出租資訊，將住宅出租予中低所得家庭之自然人或私法人。因此，**公司亦可為公益出租人**，而有房屋稅按1.2%稅率課徵之適用。

自住非與自住使用情形變更申報

房屋稅條例第七條納稅義務人應於房屋建造完成之日起**三十日內**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。

自住房屋是否只須申請1次， 即可一直適用自住房屋稅率？

經核准按自住房屋稅率課徵房屋稅，倘自住條件未變更，不需每年再重新提出申請。倘自住條件有異動，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，重新申請擇定自用房屋，以維護自己權益。

申請選定自住房屋輔導作業

(一) 財政部於103年7月15日前，完成個人所有住家用房屋全國總歸戶，按「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」規定要件，建置親屬（房屋所有人、配偶及未成年子女）歸戶檔，並定期更新，供主管稽徵機關查核運用。

【7月份之資料僅供參考選擇增刪】

◎以房屋稅籍及親屬歸戶◎

◎一個房屋稅籍視為一戶◎

申請選定自住房屋輔導作業

(二) 持有戶數在四戶以上者，各地方稅稅捐稽徵機關於103年8月10日前，寄發輔導函通知房屋所有人，於文到60日內（大約在10日10日前）就其符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定之自住房屋，申請適用自住房屋稅率。

【個人資料保護法】

輔導函由各縣市對各房屋所有人個別郵寄

申請選定自住房屋輔導作業

(三) 房屋所有人應於文到60日內 (大約在10日10日前) 就其符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定之自住房屋，申請適用自住房屋稅率。

【個人資料保護法】

自住房屋由各縣市房屋所有人個別申請

申請選定自住房屋輔導作業

本縣必須配合財政部統一規劃訂定各縣市在103年8月10日前寄出輔導函，否則將造成民眾無法選擇而徒增房屋稅負擔，並將影響全國各縣市之稽徵作業。故本局於103年8月8日（星期五）配合財政部提供之資料，對持有本縣房屋之稅納稅義務人（含居住在其他縣市者）寄出輔導函共計26,777份。

輔導選定自住房屋之目的

- (一) 協助民眾檢視其所有房屋之課稅情形，輔導納稅義務人依規定申報房屋使用情形，以達節稅之目的。
- (二) 因全國各縣市「非自住房屋」之徵收率並不相同，協助民眾分析「自住房屋」及「非自住房屋」之選擇，以達節稅之目的。

輔導選定自住房屋之目的

- (三) 對於已拆除之房屋而未申報拆除者，協助納稅義務人申報拆除，以減輕其租稅負擔。
- (四) 未辦保存登記房屋之買賣、贈與等所有權移轉，民眾常疏忽未辦理納稅義務人變更，輔導民眾辦理納稅義務人變更，以釐清其財產權。

輔導選定自住房屋之目的

(五) 對於共同使用相鄰之未辦保存登記之房屋，輔導其申請合併房屋稅籍，以減少持有房屋之戶數，以免課徵「非自住房屋」稅率，以達節稅之目的。

(六) 對於持分所有房屋，如無持分所有之必要與事實，輔導民眾辦理持分所有權移轉，以減少持有房屋之戶數，以減輕其租稅負擔。

地方稅稽徵機關稽徵作業

1. 提出申請者

- (1) 屬本轄案件：主管稽徵機關應審查是否符合自住房屋之規定，將核准資料鍵入自住房屋管制檔；否准資料則據以釐正房屋稅籍主檔，並函復申請人。
- (2) 屬他轄案件：移請他轄地方稅稽徵機關依規定辦理。

2. 未提出申請者

地方稅稽徵機關稽徵作業

1. 提出申請者：
2. 未提出申請者：由財政部財政資訊中心於103年10月31日統一轉檔，按非自住之住家用稅率課徵。

◎不要讓權利睡著了◎

個案查核認定適用稅率之項目

主管稽徵機關對於下列房屋應個案查核認定其適用稅率：

- (一) 共同共有房屋。
- (二) 信託房屋。
- (三) 獎勵停車位之持分房屋。

◎三戶以下未實際供自住使用者◎

自住房屋案件異常清冊進行查核

主管稽徵機關應每月依據財政部財政資訊中心重新歸戶後之自住房屋管制檔，列印持有房屋戶數在四戶以上者之清冊；另依據房屋稅籍主檔勾稽租賃、營利事業登記等相關資料，列印自住房屋案件異常清冊進行查核。

房屋所有人異動加強宣導並提醒

房屋所有人異動時，房屋所在地主管稽徵機關應加強宣導自住房屋相關規定，並提醒房屋所有人倘房屋屬供自住使用者，應依規定向當地主管稽徵機關提出申請。

※要求填寫『契稅申報書附聯』新格式※

報告完畢

敬請指教