

彰化縣 地方稅務局

Local Tax Bureau , Changhua County

房屋稅法令與實務

房屋稅科 黃獻諄

電話7239131分機212

房屋稅條例§2



定義：

- 一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。
 - 二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。
-

建築法§4

本法所稱建築物，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**。



太陽能板架



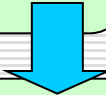
廣告塔

油槽、水泥槽

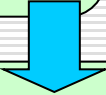


未辦建物所有權第一次登記

所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之



無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之



無建造執照者，向現住人或管理人徵收之

房屋設籍§7-建造完成之日起30日內



以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為起算日，未裝置完竣已供使用者，以實際日為起算日。

延不裝置者，以核發使用執照之起滿30日為起算日。

延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成，可供裝置門窗之日起滿30日為起算日。

房屋稅徵收率

項目		財政部定義	修法前 法定稅 率	本縣徵 收率
住家用 房屋	自住及公益 出租人出租 使用	1. 無出租、無營業 2. 本人、配偶或直系親 屬 實際 居住 3. 本人、配偶及未成年 子女合計全國持有 <u>3戶</u> 以內	1.2%	1.2%
	非自住	自住房屋以外者	1.2%	1.5%
非住家 用房屋	營業用		3%	3%
	私人醫院、診所、自由職業事務所		2%	3%
	人民團體等		2%	2%

公益出租人

定義	<ol style="list-style-type: none">1. 經由租屋服務平臺於本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。2. 經由直轄市、縣（市）主管機關或自行將住宅出租予中低所得家庭之自然人或私法人。
方式	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。
稅務優惠	房屋稅按住家用自住稅率課徵房屋稅(即按1.2%)

自由職業事務所

指營業稅法施行細則第6條暨所得稅法第11條第1項所稱各類執行業務者提供其專業性勞務所使用之房屋。

即律師、會計師、建築師、技師、藥師、助產士、著作人、經紀人、代書人、稅務代理人、表演人、引水人及其他以技藝自力營生者，提供其專業性勞務所使用之房屋。



房屋稅額計算

■ 評定現值(不動產評價委員會)

1. 房屋標準單價
2. 房屋折舊率
3. 房屋地段率

■ 房屋標準單價×(1-折舊率×折舊經歷年數)×地段率×
面積=房屋現值

■ 房屋課稅現值=核定房屋總現值-免稅房屋現值

■ 房屋課稅現值×稅率=應納稅額

房屋使用情形變更應注意申請時效

為何應於**30日**內申報或申請

房屋稅按月比例計課

當月**15日**以前申請 → 當月起適用

當月**16日**以後申請 → 次月起適用

若未依限申報，而發生漏稅者，除應**補繳應納稅額**外，並處**2倍**以下罰鍰

地方稅

彰化縣地方稅務局 105年房屋稅繳款書

收據聯：本聯經收款蓋章後
納稅義務人收執，作納稅憑證

納稅義務人：黃 [REDACTED]

先生 統一編號：N [REDACTED]
女士

投遞地址：彰化縣和美鎮源埤里 [REDACTED]

管理代號：N-55-03-10-1-0505-[REDACTED]-39

延期人員核章：

繳納期間：自105年05月01日起至105年05月31日止因 展延自 年 月 日起至 年 月

項目	本稅	行政救濟加計	天利息	應繳金額合計	繳納復查決定應納稅額半數	繳納復查決定應納稅額 納稅人蓋章
	3,310			3,310		
公庫計算	逾期 天加徵滯納金			總計(元)	稅籍編號	
					N0311 [REDACTED]	

課稅房屋坐落 彰化縣和美鎮源埤里 [REDACTED] 便利商店蓋章
收款公庫及經收人員

使用情形	住家		非住家				課稅月數
	自住或公益出租	非自住	營業	營業減半	私人醫院、診所或自由職業事務所	非住非營	
課稅現值	276,000	0	0	0	0	0	12
本稅	3,310	0	5,250	0	0	0	

說明：

一、逾繳納期間繳納者（如遇例假日則順延），每逾2日按應繳金額（利息除外）加徵1%滯納金至30日止，逾30日仍未繳納，且未申請復查者，依法移送強制執行。對加徵滯納金如有不服，應於滯納期滿（30日）之翌日起30日內申請復查。

二、納稅義務人對核定之稅額如有不服，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿之翌日起30日內向本稽徵機關申請復查（僅適用於未曾復查者）。對復查決定之應納稅額如有不服，經自行繳納半數或經核准提供相當擔保，或繳納半數稅額及提供相當擔保確有困難，本機關已就相當於復查決定應納稅額之財產，通知有關機關，不得為移轉或設定他項權利，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行，惟逾期繳納半數或逾期提供相當擔保者，每逾2日仍應加徵1%滯納金（最高加徵15%）。經行政救濟確定後有應補稅款者，自補繳稅款原應繳納期間屆滿之次日起，至填發補繳稅款繳納通知書之日止，按補徵稅額，依各年度1月1日郵政儲金1年期定期儲金固定利率，按日加計利息，一併徵收，逾限繳納者，仍應依說明一加徵滯納金。

QR-Code專

選擇以信用卡或定期(儲蓄)存款帳戶方式轉帳繳稅者可透過APP行動裝置，掃描QR-Code行動碼，至繳稅服務站繳稅。

三、繳稅方式：使用QR-Code網路繳稅時，請詳細核對App開啟網頁的網址是否為<https://paytax.nat.gov.tw>

(一) 現金繳納：請至代收稅款會計機構繳納（郵局不代收），稅額2萬元以下案件，可至統一、全家、萊爾富、中



房屋稅常見減免方式



1. 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

2. 水災：以實際淹水日及樓層為準，30日停徵1個月房屋稅，當月不足30日者以30日計。

3. 簡陋房屋標準單價減成：

符合下列情形	核減現值
(1) 高度未達 2.5 公尺。	
(2) 無天花板(鋼鐵、木、石、磚造適用)。	具3項 → 7成
(3) 地板為泥土、石灰三合土。	具4項 → 6成
(4) 無窗戶或窗戶為水泥框窗。	具5項 → 5成
(5) 無衛生設備。	具6項 → 4成
(6) 無內牆或內牆為粗造紅磚面。	具7項 → 3成
(7) 無牆壁。	

(1) 高度未達二、五公尺



(2)無天花板(鋼鐵造、木、石、磚造及工、竹造之房屋適用)



(3)地板為泥土、石灰三合土或水泥地



(4) 無窗戶或窗戶為水泥框窗



(5) 無衛生設備



(6)無內牆或內牆為粗糙紅磚面(內牆面積超過主部面積二分之一者，視為有內牆)



(7) 無牆壁



4. 工廠按營業用稅率減半課徵房屋稅：

條件	<ol style="list-style-type: none">1. 必須為合法登記之工廠2. 必須供直接生產使用3. 自有房屋
合法登記之工廠	係指依照工廠管理輔導法登記之工廠，不含臨時工廠登記。
供直接生產使用	係指從事生產所必需之建物、倉庫冷凍廠及研究化驗室等房屋；並不包括辦公室、守衛室、員工宿舍、餐廳等房屋在內。
自有房屋	<ol style="list-style-type: none">1. 公司或法人本身所有。2. 合夥組織-合夥事業所有，或負責人本身所有。3. 獨資-負責人本身。

出租廠房不准減半。

5. 供農產品批發市場使用房屋減半課徵：

所有權人以土地及房屋提供合於農產品市場交易法第13條第1、2、3、5、6款規定之一之農產品批發市場使用者，得依同法第17條規定減半徵收房屋稅、地價稅或田賦。

縣農會所有土地，提供○○縣家畜市場使用，以及市公所土地，提供「果菜批發市場」使用，均應查明依上述規定處理。

農產品市場交易法第17條

農產品批發市場之土地及房屋，減半徵收房屋稅、地價稅或田賦。

6. 其他常見減免：

<p>農用減免</p>	<p>專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之燻菸房、稻殼及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。</p>
<p>地下防空避難室及停車場免稅</p>	<p>各類建物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均免徵房屋稅</p>
<p>低收入戶減免</p>	<p>經各鄉（鎮、市）公所核准為低收入戶，所有房屋實際供住宅使用，無出租或空置情事。</p>

常見建築物



未設門窗、牆壁之屋頂棚架，除供遮陽防雨外，所增價值非常有限，此類之棚架，免以課徵房屋稅



一樓未設門窗、牆壁之供遮陽防雨棚架，建築於地面上，係供居民通行或置物防雨使用，與保護屋頂之棚架有別，且可隨時變更使用，需核課房屋稅。



鋼鐵造夾層

貨架



18.04.2013 15:29

稅目	稅法條文	違章情形	裁罰金額或倍數
房屋稅條例	第16條 納稅義務人未依第7條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以二倍以下罰鍰	1. 漏稅額逾新臺幣1萬元至新臺幣5萬元者	按所漏稅額處0.5倍之罰鍰
		2. 漏稅額逾新臺幣5萬元至新臺幣30萬元者	按所漏稅額處0.7倍之罰鍰
		3. 漏稅額逾新臺幣30萬元以上者	按所漏稅額處1倍之罰鍰
		4. 前二款違章情形，其房屋領有使用執照或使用情形變更已向主管稽徵機關辦理稅籍相關登記者	按所漏稅額處0.5倍之罰鍰
		前項漏稅額係以每一納稅義務人單一層或單一戶所核算稅額為準。	

宣導事項

- 契稅附聯
 - 自106年度起依持分分單課徵(可選任管理人)
-