

房屋稅

課徵範圍	<p>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</p> <p>※ 建築物陽台、屋簷及出入口雨遮突出牆心 2.0 公尺，或樓房雨遮、花臺突出超過 1.0 公尺者，應計入建築面積。</p> <p>※ 使用中的地下室、頂樓加蓋等，皆是課稅對象。</p>
納稅義務人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋所有人 2. 設有典權之典權人 3. 共有房屋之共有人 4. 信託房屋之受託人
稅率	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住家用：自住用 1.2%，非自住 1.5% 2. 營業用：3% 3. 非住家非營業用：私人醫院、診所、自由職業事務所為 3%，其他人民團體等為 2% <p>※房屋同時作住家及非住家用時，以其實際使用面積分別按住家用或非住家用稅率課徵。</p> <p>※空置不為使用之房屋，應按使用執照所載用途或都市計劃分區使用範圍，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。</p>
稅額的計算	應納稅額＝房屋現值×稅率
房屋現值的核定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 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。 2. 主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值，並通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起 30 日內，檢附證件，申請重行核計。
房屋標準價格的評定程序	<p>房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。 2. 各類房屋的耐用年數及折舊標準。 3. 按房屋所處街道村里的商業交通情形及房屋的供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。
課稅期間	前一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止
開徵期間	每年 5 月 1 日至 31 日止 1 個月
罰則	<p>納稅義務人未依房屋稅條例第 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 2 倍以下罰鍰。</p> <p>※房屋稅條例第 7 條：納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 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。</p>

一、常用節稅規定

(一) 焚燬、坍塌、拆除至不堪居住房屋

減免標準	停止課稅
適用條件	於未重建完成期內
申報時間	減免原因或事實發生日起 30 日內儘速申報
申報時應檢附資料	填具申請書

(二) 災害毀損五成以上房屋

減免標準	免徵房屋稅
適用條件	受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋
申報時間	減免原因或事實發生之日起 30 日內申報；逾期申報者，自申報日當月份起減免。
申報時應檢附資料	1. 填具申請書 2. 海砂屋或輻射屋附建築管理機關或結構工程工業技師公會或有關主管機關鑑定受損程度證明文件影本

(三) 災害毀損三成以上不及五成房屋

減免標準	減半徵收房屋稅
適用條件	受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋
申報時間	減免原因或事實發生之日起 30 日內申報；逾期申報者，自申報日當月份起減免。
申報時應檢附資料	1. 填具申請書 2. 海砂屋或輻射屋附建築管理機關或結構工程工業技師公會或有關主管機關鑑定受損程度證明文件影本

(四) 合法登記工廠

減免標準	按營業用減半徵收房屋稅
適用條件	1. 自有房屋 2. 依工廠管理輔導法完成登記領有工廠登記證者 3. 供直接生產使用所必須之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等房屋
申報時間	減免原因或事實發生之日起 30 日內申報；逾期申報者，自申報日當月份起減免。（房屋所有權如有移轉，新所有權人仍須檢附證明文件申請始能適用）
申報時應檢附資料	1. 填具申請書 2. 工廠登記證影本 3. 房屋所有權狀影本

(五) 專供飼養禽畜及農業生產用房屋

減免標準	免徵房屋稅
適用條件	1. 專供飼養禽畜之房舍 2. 專供培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍 3. 專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥

	舍等房屋
申報時間	減免原因或事實發生之日起 30 日內申報；逾期申報者，自申報日當月份起減免。
申報時應檢附資料	1. 填具申請書 2. 使用執照或房屋所有權狀影本

(六) 慈善救濟事業房屋

減免標準	免徵房屋稅
適用條件	1. 經立案之私立慈善救濟事業 2. 不以營利為目的，完成財團法人登記 3. 直接供辦理事業所使用之自有房屋
申報時間	減免原因或事實發生之日起 30 日內申報；逾期申報者，自申報日當月份起減免。
申報時應檢附資料	1. 填具申請書 2. 主管機關核准慈善救濟事業之有關文件影本 3. 財團法人登記證明文件影本 4. 組織章程影本 5. 房屋所有權狀影本

(七) 公益社團辦公用房屋

減免標準	免徵房屋稅
適用條件	1. 不以營利為目的，經政府核准之公益社團 2. 自有供辦公使用之房屋 3. 同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣(市)政府核准免徵外，不在此限。
申報時間	減免原因或事實發生之日起 30 日內申報；逾期申報者，自申報日當月份起減免。
申報時應檢附資料	1. 填具申請書 2. 主管機關核准公益社團之有關文件影本 3. 組織章程影本 4. 房屋所有權狀影本

二、常見問答

(一) 問：每年應納的房屋稅是在什麼時候繳？計算的期間又是如何？

答：房屋稅每年徵收 1 次，繳納期間為每年 5 月 1 日開徵至 5 月 31 日截止 1 個月。另課稅期間為自前 1 年的 7 月 1 日起算至當年 6 月 30 日止。

(二) 問：自住房屋是否須每年重新申請適用自住房屋稅率？

答：經核准按自住房屋稅率課徵房屋稅，倘自住條件未變更，不需每年重新提出申請。

(三) 問：住家用房屋認屬自住之條件為何？

答：個人所有之住家用房屋，需符合無出租，供本人、配偶或直系親屬實際居住，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內，才能算是自住用房屋。

(四) 問：年度中房屋使用情形有所變更，要如何課徵房屋稅？

答：年度中房屋使用情形發生變更，應在變更使用 30 日內向稅捐稽徵機關申報，以實際變更使用日期，按月分別課徵住家用(自住用、非自住用)或非住家用(營業用、

非住家非營業用)房屋稅，如無法查得實際變更日，以申報日為準，無法查得實際變更日亦未申報者，以調查日為準。

(五) 問：房屋供作營業使用，但沒有取得營利事業執照，是否不必按營業用稅率課徵房屋稅？

答：房屋供作營業使用，不論該營利事業是否合法，有沒有取得執照，仍應就有營業使用的事實按營業用稅率課徵房屋稅。

(六) 問：工廠申請適用減半課徵房屋稅時，應具備哪些要件？

答：1. 必須為合法登記之工廠。

2. 必須供直接生產使用。

3. 必須是工廠的自有房屋。自有房屋的認定如下：

(1) 工廠為公司法人組織者，其房屋應為公司或法人本身所有。

(2) 工廠如為合夥組織者，其房屋應為合夥事業所有或依工廠管理輔導法登記之工廠營業負責人本身所有。

(3) 工廠如為獨資經營者，其房屋應為依工廠設立登記規則登記工廠營業負責人本身所有。

(七) 問：飼養禽畜之房舍是否可免徵房屋稅？

答：依房屋稅條例第 15 條規定，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；專供農民自用之煙菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋，可免徵房屋稅。

(八) 問：房屋遇有重大災害，房屋稅如何減免？

答：房屋遇有焚燬、坍塌至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課徵房屋稅；此外，房屋受重大災害，依毀損面積占整棟面積 5 成以上，必須修復始能使用者，免徵房屋稅，毀損面積占整棟面積 3 成以上不及 5 成之房屋，則予以減半課徵房屋稅。

(九) 問：房屋課稅面積中部分供作非住家使用，應如何計算房屋稅？

答：依房屋稅條例第 5 條第 3 款規定：「房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用及非住家用稅率，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。」即非住家使用部分面積超過全部面積六分之一者，按實際使用面積計課，其未達全部面積六分之一者，以六分之一為準，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。