

彰化縣房屋稅不動產評價問答集

編號	問/答	內容
一	問	房屋稅課徵基礎為何？
	答	<p>房屋稅條例第 11 條規定由不動產評價委員會分別評定房屋標準價格包含以下項目，稅捐稽徵機關再據以核計房屋現值課徵房屋稅：</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. 各類房屋之耐用年數及折舊標準。 3. 按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之地段房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。
二	問	房屋稅計算方式？
	答	<p>房屋稅額計算係以房屋標準單價(元) x 房屋面積(m²) x (1 - 折舊率 x 經歷年數) x 地段率得出房屋課稅現值，再以該課稅現值 x 法定適用稅率 = 應納房屋稅稅額，因此，可知房屋稅計算並非按房屋實際造價或市價來核課。</p>
三	問	何謂房屋標準單價？
	答	<p>房屋每平方公尺標準單價之評定由下列三種要件構成：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋構造 2. 房屋用途類別 3. 房屋總層數 <p>房屋建造完成後依據上述要件對照「彰化縣房</p>

		屋標準單價表」以計算房屋課稅現值核課房屋稅。
四	問	不動產評價委員會如何組成？
	答	<p>依不動產評價委員會組織規程第 3 條規定，委員會設置委員 13 人至 16 人，縣(市)政府部分就下列人選中遴聘：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 縣(市)長、財政局(處)長、地方稅稽徵機關局(處)長、建築管理主管人員 1 或 2 人、地政主管人員 1 或 2 人、地方稅稽徵機關主管科(課)長為當然委員。 2. 另由縣(市)政府聘請縣(市)議員代表 2 人、不動產估價師代表 1 或 2 人、土木或結構工程技師公會之專業技師 1 人、都市計畫專家學者代表 1 人及建築師公會之專門技術人員 1 或 2 人為委員。 3. 主任委員、副主任委員各 1 人，由縣(市)長及稽徵機關局(處)長分別兼任。
五	問	不動產評價委員會權責為何？
	答	<p>依不動產評價委員會組織規程第 6 條規定，不動產評價委員會議事範圍為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 關於房屋標準單價及有關房屋位置所在之段落等級之評議事項。 2. 關於各類房屋之耐用年數及折舊標準之評議事項。 <p>因此有關房屋標準單價、地段率等級、房屋耐用年數及折舊標準評定等房屋稅核算主要構成要素係屬各地方政府不動產評價委員會專屬權責，具備法律上地位，依法執行法定任務。</p>

六	問	為什麼不動產評價委員會僅評價房屋標準價格而不包含土地公告地價或現值？
	答	<p>不動產的持有稅負係將土地與房屋分開計稅，即地價稅與房屋稅。</p> <p>房屋現值之核定是依各縣(市)政府不動產評價委員會評定之標準核計，而評定之標準係指房屋標準價格，依房屋稅條例第 11 條規定，並由直轄市、縣(市)政府每 3 年重新評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。</p> <p>而公告地價評定的程序則係依據平均地權條例第 15 條、第 46 條及同條例施行細則第 64 條規定，先由地方政府主管機關分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格，再依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價之後，經地價評議委員會評定，據以編制土地現值表，再以該土地現值表作為評定公告地價之參考。公告地價是每 2 年重新規定一次，公告現值則每年公告一次。</p>
七	問	房屋標準價格會不會變動？
	答	依據房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格應由不動產評價委員會每 3 年重行評定一次，即可能因調整而變動。
八	問	彰化縣房屋標準價格何時要再重行評定？
	答	彰化縣房屋標準價格上次評定為 108 年，依規定今(111)年應重行評定。
九	問	111 年彰化縣不動產評價委員會召開會議日期及重行評定房屋標準價格之施行日期為何？

	答	彰化縣不動產評價委員會於 111 年 1 月 21 日召開會議決議房屋標準價格相關事項，並經彰化縣政府於 111 年 2 月 9 日公告自 111 年 7 月 1 日起施行。
十	問	111 年彰化縣不動產評價委員會相關決議為何？
	答	<p>本次彰化縣不動產評價委員會決議重點如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次房屋標準單價調整僅適用 111 年 7 月 1 日起新、增、改建完成房屋。 2. 參照財政部頒定標準提高房屋折舊率。 3. 修正住家用房屋免稅現值。 4. 增列新編道路地段率，原有路段地段率不調整。
十一	問	彰化縣本次調整房屋標準單價原因為何？
	答	<p>彰化縣房屋標準單價參照 73 年臺灣省政府訂頒之標準實施迄今已近 40 年未調整，為全國最低，財政部並已多次要求彰化縣適度調整以合理反映房屋建造成本及落實居住正義。</p> <p>近年房地產價格飆漲，投機風氣盛行，房價高不可攀已成為重大的民生問題，此外，房屋課稅現值已偏離實際造價甚鉅，造成持有稅負偏低進而助長炒房之疑慮，本次不動產評價委員會在考量總體經濟、縣民負擔及鄰近縣市單價等情況下予以適度調整。</p>
十二	問	房屋標準單價調整後對舊屋有影響嗎？
	答	本次調整後之彰化縣房屋標準單價表只有 111 年 7 月 1 日以後新、增、改建之房屋才適用，既有房屋均不受影響。

十三	問	房屋折舊率調升有何用意？
	答	為降低調整房屋標準單價之衝擊，並使本縣相關評定更為合理，本次提高房屋折舊率可以使房屋現值每年加快減少進而節省房屋稅。
十四	問	如何從網路查詢房屋標準價格相關資訊？
	答	可至彰化縣地方稅務局網站-不動產評價專區查詢，或至本縣各鄉鎮市公所參閱不動產評價委員會決議之公告。