

自住住家用房屋問答集(Q&A)

一、自住住家用房屋要件為何？

答：

- (一)依房屋稅條例第 5 條及「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，房屋所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋應符合下列情形，屬供自住使用，稅率 1.2%：
 - 1. 房屋無出租或供營業情形。
 - 2. 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。
 - 3. 本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。
- (二)房屋稅新制增訂全國單一自住房屋規定，除符合房屋無出租或供營業情形，及供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記要件外，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房屋所在地之地方政府所訂一定金額標準以下者，稅率降為 1%。

二、房屋稅新制規定自住住家用房屋須辦竣戶籍登記的理由為何？

答：

- (一)房屋稅新制就自住住家用房屋增訂「辦竣戶籍登記」之要件，係參據土地稅法第 9 條「自用住宅用地」應符合本人或其配偶、直系親屬辦竣戶籍登記之規定，俾使同一房地之房屋稅及地價稅自住認定要件趨於一致，以減少徵納爭議，簡化稅政。
- (二)房屋倘符合自住住家用要件(詳第一題)時，納稅義務人應於房屋稅開徵 40 日(即 3 月 22 日)以前向房屋所在地稽徵機關申報按自住住家用稅率課徵房屋稅。

三、自住住家用房屋須辦竣戶籍登記，稽徵機關有無輔導措施？

答：因應房屋稅新制上路，原屬自住住家用房屋，請於 114 年 3 月 22 日(適逢假日，展延至同年月 24 日)以前辦竣

戶籍登記，未辦竣戶籍登記者，將自 114 年期起改按非自住住家用稅率課徵房屋稅。

- (一)113 年 6 月 30 日以前房屋稅籍資料記載為自住住家用房屋，如納稅義務人之本人、配偶或直系親屬已於該屋辦竣戶籍登記，由房屋所在地稽徵機關依戶政資料逕行核定續按自住住家用稅率課徵房屋稅。
- (二)113 年 6 月 30 日以前房屋稅籍資料記載為自住住家用房屋，惟納稅義務人本人、配偶或直系親屬未於該屋辦竣戶籍登記者，稽徵機關已訂定輔導措施，將分 2 階段寄發輔導通知書，輔導於 114 年 3 月 22 日(適逢假日，展延至同年月 24 日)以前辦竣戶籍登記。經輔導後，納稅義務人倘於 114 年 3 月 24 日以前辦竣戶籍登記者，無須向房屋所在地稽徵機關申報，由稽徵機關依戶政資料逕行核定續按自住住家用稅率課徵房屋稅。

四、住家用房屋，如空置，但有本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記，是否可按自住住家用稅率課徵房屋稅？

答:承第一題，依「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，房屋所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋應符合下列情形：

- (一)房屋無出租或供營業情形。
 - (二)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。
 - (三)本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。
- 因此，房屋如空置，縱本人、配偶或直系親屬已設籍，亦非屬自住住家用房屋，應按非自住住家用稅率(2%至 4.8%)課徵房屋稅。

五、全國單一自住房屋現值一定金額認定方式？

答:

- (一)全國單一自住房屋現值一定金額，由各地方政府自行訂定，其可參考財政部 113 年 4 月 1 日公告「全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準」訂之。
- (二)財政部公告「全國單一自住房屋現值一定金額基準」，係以各直轄市或縣(市)轄內當期房屋稅課稅所屬期

間首日(上一年7月1日)，符合自住房屋要件且全國僅有1戶，將其自住應稅房屋現值由高至低排序，直轄市、新竹縣(市)取第1%戶、其他縣市取第0.3%戶(均取整數，小數點以下無條件捨去)房屋，低於該房屋現值之最大值為基準。

- (三)舉例說明：甲直轄市全國單一自住房屋戶數計30,050戶，第1%戶為300.5，取整數為基準戶數(即第300戶=排除前300戶)，第300戶應稅房屋現值為140萬元，假設低於該房屋現值140萬元之最大值為第301戶之138萬元，爰甲市全國單一自住房屋現值一定金額為138萬元，在該金額以下之甲市全國單一自住房屋均可適用單一自住稅率1%，其他甲市全國單一自住房屋，其應稅房屋現值超過138萬元，適用自住住家用稅率1.2%。

六、本人、配偶及未成年子女持分共有房屋，其自住房屋或全國單一自住房屋戶數如何認定？

答：

- (一)依「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第3條第2項規定，於計算自住房屋或全國單一自住房屋之全國總持有房屋戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋以1戶計算。
- (二)舉例說明：納稅義務人甲單獨所有A屋，與配偶乙共有B屋，均符合自住住家用房屋規定，爰以納稅義務人甲、乙及未成年子女家戶歸戶計算計有2戶自住住家用房屋，稅率為1.2%；另倘甲與配偶乙僅共有B屋(供自住使用且房屋現值在一定金額以下)，且與未成年子女於全國並無其他房屋，則B屋符合全國單一自住房屋規定，稅率為1%。