

# 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>※地下室及頂樓加蓋等，皆是課稅對象。</p>
納稅義務人	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 房屋所有人</li> <li>2. 以土地設定地上權之使用權房屋，其使用權人</li> <li>3. 設有典權之典權人</li> <li>4. 共有房屋之共有人</li> <li>5. 信託房屋之受託人(或受益人)</li> </ol>
稅率	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者：1%</li> <li>2. 自住或公益出租：1.2%</li> <li>3. 非自住住家用：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 出租申報租賃所得達租金標準或繼承取得共有住家房屋：1.5%-2.4%</li> <li>(2) 起造人待銷售房屋持有在2年以內：2%-2.4%</li> <li>(3) 起造人待銷售房屋持有超過2年：3.6%-4.8%</li> <li>(4) 其他住家用房屋：2.6%-4.8%</li> </ol> </li> <li>4. 營業用：3%</li> <li>5. 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%</li> </ol> <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，但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。</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> <p>※供自住使用之住家用房屋，房屋所有人或使用權人之本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業情形。</p>
稅額的計算	<p>應納稅額＝房屋現值×稅率</p>
房屋現值的核定	<ol style="list-style-type: none"> <li>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；其有增建、改建或移轉、承典時，亦同。</li> <li>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。</li> </ol>
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"> <li>1. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。</li> <li>2. 各類房屋的耐用年數及折舊標準。</li> <li>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實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標準。</li> </ol>

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
納稅義務基準日	每年2月之末日
使用情形變更申報日	每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)
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算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、改建或移轉、承典時，亦同。</p> <p>房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵40日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵40日以前申報；經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報。</p> <p>房屋使用情形變更致稅額減少，逾期申報者，自申報之次期開始適用；致稅額增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。</p>

## 一、常用節稅規定

### (一)自住住家用房屋

適用條件	所有人或使用權人為個人所有之住家用房屋同時符合下列情形： 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
適用稅率	1. 2% 1%(本人、配偶及未成年子女全國合計1戶且房屋現值在一定金額以下)
申報時間	1. 應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報，經核准自當年期開始適用；逾期申報者自次期開始適用。 2. 經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報。
申請應檢附資料	填具申請書

### (二)住家用房屋免徵

減免標準	免徵房屋稅
適用條件	1. 房屋現值在10萬元以下(本縣目前為10萬2,000元) 2. 限自然人持有(非自然人不適用) 3. 個人全國合計3戶以內
申報時間	1. 全國合計未超過3戶者，免申報。 2. 超過3戶者，應於房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)申報擇定；逾期申報者，自申報之次期開始免徵。經核定後持有戶數未變更者，以後免再申報。
申請應檢附資料	填具申請書

### (三)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

### (四)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，毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋
申報時間	應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。
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

### (五)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，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋
申報時間	應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主

	管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。
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

#### (六)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	應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。(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

#### (七)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	應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。
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

#### (八)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	應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。
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

#### (九)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	應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。
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

(十) 不計入納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋

課徵方式	採單一稅率課徵
適用條件	1. 供住家使用之公有房屋。 2. 經目的事業主管機關認定符合住宅法第19條規定興辦之社會住宅。 3. 符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項規定之租賃住宅。 4. 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。 5. 依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分，並領有單獨建物所有權狀。 6. 專供停放車輛使用之停車空間。 7. 共同共有房屋。 8. 經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法規定許可之長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。 9. 經直轄市、縣(市)政府依文化資產保存法登錄公告供住家使用之聚落建築群、史蹟及文化景觀。 10. 屬促進民間參與公共建設法第8條第1項第1款規定民間參與公共建設案之公共建設、附屬設施或附屬事業，其供住家使用之房屋。 11. 於課稅所屬期間之上一年7月1日至當年2月末日焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度之房屋。 12. 其他經財政部核定之房屋。
申報時間	應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。
申報時應檢附資料	1. 填具申請書 2. 主管機關核准相關證明文件

## 二、常見問答

### (一) 問：房屋稅新制重點為何？

答：113年1月3日總統公布修正之房屋稅條例部分條文(俗稱國房稅2.0)，自113年7月1日起施行，主要修正重點如下：

#### 1. 自住房屋：

房屋所有人為個人之住家用房屋無出租及營業，並供本人、配偶或直系親屬實或直系親屬辦竣「戶籍」登記之規定。另本人、配偶及未成年子女全國合計僅持有1戶且為自住房屋，且房屋現值在一定金額以下，稅率調降為1%。

#### 2. 非自住住家用房屋依不同類型制定不同法定稅率，並進行「全國歸戶」，按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要訂定差別稅率課徵，差別稅率之級距、級距數及各級距稅率之基準，由財政部公告，各縣市得參考訂定。

(1) 出租申報租賃所得達所得稅法規定之一般租金標準或繼承取得之共有房屋，

法定稅率為1.5%至2.4%。

(2)起造人持有使用執照用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅2年內，法定稅率為2%至2.4%。

(3)其他住家用房屋，法定稅率為2.6%至4.8%。

- 3.住家用房屋現值在10萬元以下免徵房屋稅之適用對象，以自然人持有全國3戶為限，排除非屬自然人（例如：法人）持有者之適用。
- 4.房屋稅由按「月」計徵改為按「年」計徵，以每年2月末日為納稅義務基準日，每年5月1日起至5月31日止徵收，課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。另每年3月1日起至6月30日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次年期課徵。
- 5.房屋使用情形倘有變更，納稅義務人應於每期房屋稅開徵40日以前（即3月22日以前，適逢假日順延）向當地主管稽徵機關申報房屋使用情形；使用情形變更致稅額減少，如逾期申報，自次期開始適用；致稅額增加，自變更改次期開始適用。

**(二) 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：房屋稅每年期徵收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。

**(三) 問：納稅義務人全國總持有房屋戶數如何歸戶計算？**

答：依房屋稅條例第5條第1項第1款及第15條第1項第9款規定計算全國總持有住家用房屋戶數，以下列各款之人為準，按其持有之住家用房屋合併歸戶計算：

- 1.房屋所有人。
- 2.以土地設定地上權之使用權房屋，為使用權人。
- 3.設有典權之房屋，為典權人。
- 4.房屋為未辦理建物所有權第一次登記且所有人不明，其房屋稅向現住人或管理人徵收者，為現住人或管理人。
- 5.共有房屋，按各共有人分別以1戶歸戶。
- 6.房屋為信託財產者，於信託關係存續中，應改歸戶委託人合併計算戶數。但信託利益之受益人為非委託人，且符合受益人已確定並享有全部信託利益及委託人未保留變更受益人之權利者，改歸戶受益人合併計算戶數。

**(四) 問：自住房屋要件及適用稅率為何？**

答：所有人或使用權人為個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用，適用自住稅率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。

**(五) 問：全國單一自住房屋現值一定金額認定方式？**

答：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」，以各直轄市或縣(市)轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日，所有人或使用權人本人、配偶及未成年子女於全國合計僅持有1戶房屋，且符合房屋稅條例第5條第4項前段規定辦竣戶籍登記，無出租或供營業情形規定要件者，按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。

**(六) 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，應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)向當地主管稽徵機關申報，經核定後按年分別課徵住家用(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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 問：家庭手工藝副業使用之房屋適用何種稅率？

答：個人利用自用住宅從事理髮、燙髮、美容、洋裁等家庭手工藝副業，未具備營業牌號，亦未僱用人員，免辦營業登記，免徵營業稅，該房屋並准按住家用稅率課徵房屋稅。

(十一) 問：網拍營業人於國稅局辦理營業登記後，其房屋稅如何核課？

答：1. 從事網路拍賣貨物之營業人，以其原供住家用房屋作為營業登記之處所，而實際交易係在拍賣網站之交易平台完成者，仍准繼續按住家用稅率課徵房屋稅。

2. 房屋稅條例第5條規定，按住家用稅率課徵房屋稅，應以該房地供住家使用為要件。如果營業登記處所有部分供堆置與拍賣有關之營業貨品，則該部分已非屬上述條文所規定住家使用之性質，其供營業用之認定應與供實體商店堆貨使用之認定相同，故應依其使用部分改課房屋稅。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 問：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：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，計算自住房屋或全國單一自住房屋之全國總持有戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋以1戶計算。

(十五) 問：年度中新建、增建或改建房屋，如何課徵房屋稅？

答：新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿一個月者不計。每年3月1日起至6月30日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵。

**(十六) 問：納稅義務基準日前已將房屋拆除，是否還要繳納房屋稅？**

答：房屋稅以每年2月之末日為納稅義務基準日，課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。如房屋拆除在上一年7月1日起至當年2月末日止，其尚未拆除期間之當期房屋稅，應按月比例計課，未滿1個月者不計。

**(十七) 問：自然人持有住家用房屋現值符合10萬元以下免徵標準者，是否需要申報？**

答：自然人於每年2月末日持有住家用房屋如符合免徵標準，申報規定說明如下：

1. 持有全國累計未超過3戶，由房屋所在地稽徵機關逕予免徵房屋稅。
2. 持有全國累計超過3戶，應於每期房屋稅開徵40日以前(即3月22日以前，適逢假日順延)，向稽徵機關申報擇定或變更擇定。未申報或逾期申報者，由稽徵機關按當年2月末日之房屋稅額由高至低順序，以3戶為限免徵房屋稅，逾期申報擇定之房屋如與稽徵機關核定不同，該等房屋自申報之次期開始免徵。
3. 房屋持有人申報擇定或經稽徵機關核定後，持有房屋相同且不欲申報變更擇定者，免再申報擇定。