

房地稅簡介(含新頒修訂釋令)

主講人：陳怡君

電 話：0800-30-6969

02-24331888#300

基隆市稅務局

地方稅

- 稅收歸屬於地方政府，稱地方稅

地價稅

土地增值稅

房屋稅

契稅

印花稅

使用牌照稅

娛樂稅

田賦(目前停徵)

管理機關：稅務局



房屋稅之簡介

1.定義:

對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅。
房屋：固定於土地上的建築物，可用來居住、工作或營業。可增加房屋使用價值的建築物如電梯等。

建築物：依建築法第4條規定，所稱建築物，指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。

- 固定於土地上，供營業、工作或住宅使用之建築物
 - 違章建築？貨櫃屋？地下室？夾層屋？
- 附屬於該房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值
 - 陽台？電梯？頂樓加蓋？屋頂棚架？**騎樓**？

2. 納稅基準期間:

- 前一年7月1日至當年6月30日

3.房屋稅納稅義務人

- 房屋所有人徵收。
- 房屋設有典權者，向典權人徵收。
- 共有房屋即向共有人徵收，由共有人推定1人繳納，其不為推定者，由共有之現住人或使用人代繳，
- 房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為2人以上者，準用有關共有房屋之規定。
- 未設管理人的持分共有房屋，自104年起對各持分共有人逐一填發房屋稅繳款書。不欲分單者，須經全體共有人向房屋所在地稅捐機關提出由管理人繳納的申請。



4.房屋稅稅基要素

房屋稅



稅率



提經議會通過徵收率
103年7月1日實施

房屋現值



提經不動產評價
委員會評定房屋
標準價格

標準 單價



折舊率



地段率



- 自住 1.2%
- 非自住 1.5%
- 營業、私人醫院診所或自由職業事務所 3%
- 人民團體等非住營 2%

- 構造別、用途別
- 總樓層、加項、減項

- 構造別、折舊率
- 耐用年數、殘值率

- 商業交通及房屋供需
- 買賣價格

房屋稅條例法定稅率及徵收率對照表

項目		法定稅率	本市訂定稅 率
住家用	自住用	1.2%	1.2%
	公益出租人出租使用	1.2%	1.2%
	非自住用	1.5%~3.6%	1.5%
非住家用	私人醫院診所自由職業事務所用	3%~5%	3%
	非住家非營業用	1.5%~2.5%	2%
	營業用	3%~5%	3%

◎未來將依財政部指示，檢討本市徵收率，期使房屋稅負更趨公平合理，以健全地方財政。

5、稅額計算：

A.稅率：

為擴大自住與非自住房屋稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，避免囤屋，並保障自住權益。

103.06.04修正房屋稅條例第5條條文

B.應納稅額：房屋現值 x 稅率

例：782,600（房屋現值）x 1.2%（稅率）= 9,391元

C.房屋現值：標準單價 x 面積 x (1-折舊率 x 折舊年數) x 地段率

➤ 例：2,800元 x 250m² x (1-1% x 14年) x 130% = 782,600元

➤ 房屋課稅現值 = 房屋總現值 - 免稅現值

➤ 應納稅額 = 房屋課稅現值 x 適用稅率

6.申報時效：

- A.新、增、改建或使用情形變更，應於建造完成之日起或變更後30日內申報。
- B.使用情形變更: 15日前，當月適用新稅率，16日以後，次月適用新稅率。
- C.新、增、改建：按月比例計課,未滿1個月不課。

7.開徵期間：

- A. 每年5月1日至5月31日
- B. 買賣：隨課。
- C. 新建：使用執照核發二個月後或建造完成一個月內。

8.自住房屋認定原則(1)

依財政部103年6月29日訂頒「住家用房屋供自住及公益出租人 出租使用認定標準」，個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

- 房屋無出租使用。
- 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
- 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

***與戶籍是否遷入無關**

◎財政部110年1月4日台財稅字第10900652180號令

遺囑信託受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女，該房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背該信託目的，信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人為受益人者，該受益人視同房地所有權人，於信託關係存續中，如符合自住用地及自住房屋規定，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅及自住稅率課徵房屋稅。

8.自住房屋認定原則(2)

房屋稅自用vs地價稅自用超級比一比

項目 \ 稅目		地價稅	房屋稅
條件	無出租	✓	✓
	無營業	✓	✓
	戶籍	本人、配偶或直系親屬 辦竣戶籍登記	本人、配偶或直系親屬 實際居住使用
限制	戶數	本人、配偶及未成年子女以 1處 為限	本人、配偶及未成年子女全國合計 3戶 以內
稅率		2‰	1.2%
適用期間		當年度 9月22日 前提出申請	當月份 15日 以前提出申請

新取得房屋主動辦理

➤ 新建、買賣、贈與、繼承等**新取得房屋**，如符合自住房屋規定，**皆需提出申報**方可適用自住房屋稅率，如未申報將按非自住房屋稅率課徵。

➤ 申請時點：

1. 新建房屋於申報設立房屋稅籍時
2. 買賣贈與等取得於申報契稅時

*** 契稅申報書附聯及勾選第19欄**

申報房屋稅移轉使用情形

3. 繼承取得時

* 本局依遺產稅免稅證明查欠時主動辦理。

(15) 持共有房屋做抵押之登記方式		☐ 本房屋為持共有，已推定共有人 (蓋章或簽名) 為管理人繳納房屋稅。 ☐ 本房屋為持共有，請依稅捐稽發法第12條規定，按持分比例分別發單繳限房屋稅。	
(16) 報稅繳書填報方式： ☐ 親填 ☐ 郵寄，請寄：_____			
(17) 持票資訊通知		☐ 寄費、手機號碼：_____ ☐ 不寄費	(18) 備註
(19) 申報人取得房屋，請依相關條款不動產移轉後使用情形，供自住使用者，可申請按自住房屋率繳限房屋稅及自用住宅用地稅率繳限房屋稅。本填報相關事項，請於房屋移轉後，儘速向所屬稽徵機關申報移轉後的房屋使用情形，以維護您的權益。 ☐ 申請(請填報相關欄) ☐ 不申請 (請將「請填」一勾)			
並依照房屋稅條例第 14 條、第 15 條、第 16 條規定填具申報書，請依此表規定填報。並依照房屋稅條例第 7 條之規定申請變更房屋稅納稅義務人名義。			
申報人		(蓋章或簽名)	
申報人姓名	☐ 一般案件 ☐ 截至 年 月無欠繳房屋稅 ☐ 即予開徵 ☐ 均有欠繳房屋稅 ☐ 未即予開徵 ☐ 法院拍賣案件 查欠人員簽章 _____	元	房屋稅承辦人員簽章

說明：依據納稅者權利保護法第 7 條規定，納稅者基於獲得租稅利益，違背稅法之立法目的，濫用法律形式，以非常規交易規避租稅構成要件之檢查，以達成與在交易常規相當之經濟效果，為租稅規避。租稅規避機關仍根據實質上租稅利益

收件編號: CD4400104702064

契稅申報書附聯
(新所有權人使用土地、房屋情形申報表)

104年04月01日

本申報書所列房屋基地 軒竹市唐高段- 地號 01120000- 土地取得後係供自用住宅用
使用，並先自行提出申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，供辦妥土地所有權移轉登記並於本年9月22日前辦理戶籍登記後，再補註有關文
件，請逕自本年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

二、房屋部分（稅籍編號：07020151442）

坐落：新竹市 牛埔東路1

[illegible]

申報人：周政雄
身分證統一編號：E1291472

参考文献: [1] 王开明. 中国农村土地流转: 现状、问题与对策[J]. 中国农村经济, 2004(12): 3-10.

☐ 本人選取上述房屋為自住
未成年的子女擁有自住房屋

☐配偶 ☐未成年子女所有

樓 街路 段 房屋按自住稅

— 111 —

二、成立

● 1997年12月1日

2/1 7/1 1

2014年

15/15/15



100

100





100

本人、配偶及子女，就公屋(本人、
鄰里市區)說

備註：
1、自住房屋，指個人所有之自住房屋，並供本人、配偶及親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計戶內之自住房屋。
2、公益出租使用房屋，指持有臺南市、縣(市)主管機關經督公益出租人核給之公益出租人、房屋所有權人與政府最近年度核發之租金補貼核定函及協議明之公益出租使用委託書使用，如符合公益出租使用之條件，請逕向該主管科向原居所在地主管機關申請辦理。



12

案例1：



A. 本人住

A、B、C三戶皆可適用自住稅率

A. 本人住

僅A、B二戶適用自住稅率

A. 本人住

僅A、C二戶適用自住稅率



B. 爸爸住

B. 爸爸住

B. 姐姐住



C. 成年兒子

C. 哥哥住

C. 出租低收入戶



案例2：



A.本人住 B.爸爸住 C.成年兒子住 D.成年女兒住

任擇三戶適用自住稅率，以現值高者優先選，較划算

A.營業用 B.出租用 C.朋友住 D.空置中

不符自住規定，均無法適用自住稅率



9.公益出租人出租使用標準(1)

- 指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核(認)定之公益出租人，於核(認)定之有效期間內，出租房屋供住家使用。
- 經直轄市、縣（市）主管機關核(認)定之公益出租人，於核(認)定之有效期間內，按公益出租人出租使用稅率課徵房屋稅，免由納稅人提出申請。(107.01.29台財稅字第10704517340號)

9.公益出租人出租使用標準(2)

公益出租人租稅優惠

房屋稅	按公益出租人出租使用稅率 1.2% 課徵稅	不計入個人所有住家用房屋自住使用3戶以內之限制，即 不限戶數申請 。
地價稅	按自用住宅用地稅率 2% 課徵。	本人、配偶、未成年子女適用自用住宅用地，不受1處為限，可以多處適用。
所得稅	每屋每月租金收入免稅額度為1萬5千元，並可減除必要費用為租金43%。	

10.社會住宅包租代管(1)

- 109.09.06基府法壹字第10802161293A公布基隆市社會住宅及公益出租人地價稅及房屋稅減免自治條例
- 本市於109年5月底開辦社會住宅包租代管計畫，委由專業包租代管業者「兆基管理顧問股份有限公司」媒合、管理。
- 包租代管：活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給較低所得家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。

10.社會住宅包租代管(2)

貼心小常識~~何謂包租代管

包租 (二房東)	•政府獎勵及補助租屋服務事業(以下簡稱業者)承租住宅。 •由業者與房東簽訂3年包租約，以市場租金價格8折承租房屋，包租租約期間內業者每月支付房租給屋主 •由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客(一定所得以下或弱勢者)，並管理該住宅。
代管	•業者協助房東出租住宅給房客(一定所得以下或弱勢者)。 •由房東與房客簽訂租約，以市場租金價格9折出租給房客，業者負責管理該出租的住宅。

10.社會住宅包租代管(3)

社會住宅包租代管租稅優惠

房屋稅	減徵應納房屋稅額 20%。	相當稅率1.2%。
地價稅	減徵應納地價稅額 80%。	相當稅率2‰~11‰。
所得稅	每屋每月租金收入免稅額度為1萬5千元，並 可減除必要費用為租金60%。	

◎一般出租供住家用房屋，房屋稅稅率為1.5%；地價稅稅率為10‰~55‰。

租金列入全額所得，僅可減除必要費用為租金43%。



案 例

陳君在仁愛區有一間空置公寓，原本要繳房屋稅15,000元(稅率**1.5%**)、地價稅要繳2,000元(稅率**10 ‰**)。
加入社會住宅包租代管或成為公益出租人後，只要繳房屋稅12,000元(稅率**1.2%**)，地價稅400元(稅率**2 ‰**)。

11.減免：

申請期間：減免原因發生之日起30日內。

A.住家用房屋免稅：住家用現值在101,000元以下免徵房屋稅→免申請

B.受災房屋申請減免房屋稅

★受災原因：地震、火災、風災等重大災害造成。

★本局將依通報資料主動辦理

C.低收入戶自有房屋之房屋稅主動辦理免徵

◎戶籍所在地主管機關核准之低收入戶。

◎自有且供其居住之房屋。

◎檢具當年度區公所核發之低收入戶證明文件。

◎向房屋所在地之稅捐稽徵機關申請。

◎本局已依社會處提供低收入戶資料主動辦理減免。

12.108年度不動產評價委員會(1)

重點1--重行評定本市房屋標準單價表

■為期賦稅合理化，基隆市不動產評價委員會已於108年12月19日審議通過修訂基隆市房屋標準價格及有關作業規定。本市以「基隆市建築物造價估算標準」為基準，輔以營造工程物價指數辦理調整作業；並考量加強磚造以下構造房屋多結構性不佳，不予調整。本次平均調整幅度經試算後較105年增幅約20%

■適用於109年1月1日以後新建、增建、改建之房屋。

「房屋標準單價表」之適用，依房屋建造完成日認定；其完成日期之認定，應以使用執照所載核發日期為準，無使用執照者，以完工證明所載日期為準，無使用執照及完工證明者，則以申報日為準，無使用執照及完工證明亦未申報者，即以調查日為準。

12.108年度不動產評價委員會(2)

重點2—地段率調整及其他配套措施

■為合理反映本市各地段繁榮程度、新增街道巷弄名稱、交通便捷，及房屋買賣價格等多種因素，僅微調部分路段率，本次除補登部分巷弄及依現況調整部分地段率外，餘未調整。例如：工建西路部分路段為住宅區，參考鄰近非工業區地段率適度調降。

■昇降機設備為6層樓以上之建築物必要營建成本，因109年1月起新標準單價調漲已內含各項營建必要成本，故採用本標準單價之房屋，不再加計電梯現值。

■下次不動產評價委員會將在111年度召開，將依財政部指示賡續辦理標準單價調整。

契 稅

1.定義：

契稅是在不動產發生買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，由買受人、典權人、交換人、受贈人、分割人或占有不動產而依法取得所有權之人申報繳納的稅。

(1) 所謂不動產=土地+定著物

(2) 在開徵土地增值稅區域的土地，免徵契稅。

2.契稅申報期限：

(一) 一般移轉案件：契約成立之日起30日內。

(二) 法院拍賣案件：法院發給權利移轉證明書之日起30日內。

3.契稅稅率及納稅義務人

契稅種類	稅 率	納稅義務人
買賣	6%	買受人
典權	4%	典權人
交換	2%	交換人
贈與	6%	受贈人
分割	2%	分割人
占有	6%	占有人

※不動產以交換取得其所有權，如有給付價差，其差額價款部分必須按 6% 買賣稅率計課契稅。

4.契稅計算方式

- (一) 契稅的計算公式：契稅稅額 = 核定契價 X 稅率
- (二) 申報時以不動產評價委員會所評定之標準價格核稅。(申請傳真查現值請檢身份證明文件)

案例一

房屋(不含土地)買賣契約所載價額為新臺幣 800,000 元，而不動產評價委員會所評定的標準價格為 500,000 元(課稅現值450,000 元、免稅現值 50,000 元)。

依現行規定當事人應以評定標準價格核計契稅，則該房屋的契稅為 30,000 元。

即 500,000元 x 6% = 30,000 元

案例二

建物交換，且交換有給付差額價款

甲屋原屬兄所有，房屋標準價格為 1,800,000 元，

乙屋原屬弟所有，房屋標準價格為 1,300,000 元，

假設兄弟二人擬有償移轉其權利價值之差額，

1. 甲屋由弟取得，由弟為納稅義務人，其契稅為：

$$(1) 1,300,000 \text{ 元} \times 2\% = 26,000 \text{ 元}$$

$$(2) 500,000 \text{ 元} \times 6\% = 30,000 \text{ 元} \quad \text{合計 } 56,000 \text{ 元}$$

2. 乙屋由兄取得，由兄為納稅義務人，其契稅為：

$$1,300,000 \text{ 元} \times 2\% = 26,000 \text{ 元}$$

則兄弟二人應繳納契稅總額為 82,000 元

財政部109.06.17台財稅字第10900539260號令

(契稅條例第十六條)

以自有房屋交付信託，信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益(自益信託)，嗣委託人與受託人雙方同意終止信託，該房屋歸屬於委託人，該委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該屋與第三人，為其連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記(下稱連件登記)所需，稽徵機關得依申請人檢附下列文件，同時受理塗銷信託登記之查欠及契稅申報：

- (一)連件登記預先核發契稅繳款書、免稅或同意移轉證明書之申請書。
- (二)原信託契約書。
- (三)塗銷信託同意書。
- (四)建築改良物所有權買賣移轉契約書。
- (五)其他有關文件。

連件登記契稅申報，稽徵機關預先核發之契稅繳款書、免稅或同意移轉證明書，以委託人為原所有權人，並記明「受託人○○○，適用於自益信託連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記案件」。

不動產移轉一站式服務稅務申報流程簡介

申報引導

1. 不動產過戶流程預查
2. 應備文件流程懶人包
3. 各站進度狀態查詢

授權辦理

1. 線上認證授權
2. 授權查調案件
3. 代理申報

稅務整合

1. 不動產查欠證明
2. 電子文件簽章
3. 稅務申報

地政整合

1. 查調土地建物資料
2. 查調地籍圖資料
3. 不動產移轉查欠

建檔一次，適用各機關



不動產移轉一站式服務平台



財金
繳稅服務網

印鑑證明

申報
土增稅
契稅
印花稅

申報
1. 贈與稅
2. 遺產稅

辦理過戶
介接資料

戶政事務所

地方稅務局

國稅局

地政事務所

完成過戶

查欠

便民服務措施--繳納證明

本市109年起不主動寄發紙本繳納證明

申請方式

電子郵件方式傳送

永久性

- 1.地方稅網路申報
- 2.本局網站
- 3.臨櫃辦理
- 4.郵寄申請

一次性

- 1.電子稅務文件入口網
- 2.本局網路(申請各稅繳納證明):點選線上回覆

基隆市稅務局

紙本方式郵寄

- 1.財政部稅務入口網-線上申辦
 - 2.本局網站
 - 3.臨櫃辦理
 - 4.郵寄申請
- ※亦可申請永久性

便民服務措施—電子稅務文件

★ 利用自然人/工商憑證、已完成註冊健保卡上網，即可申辦多項地方稅電子稅務文件，快速方便免出門~~

★ 可申辦之地方稅電子稅務文件：

1. 房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅、工程受益費及使用牌照稅等6種繳納證明。
2. 房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅及欠稅等5種繳款書。
3. 無違章欠稅、財產資料及個人所得資料等3種完稅或財力證明。

電子稅務入口網核發的電子文件，與地方稅務局核發的紙本文件具同等效力喔！

基隆市稅務局



便民服務措施—多元繳稅VS直撥退稅

A 網際網路：信用卡、晶片金融卡轉帳、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳

B 電話語音：信用卡、活期（儲蓄）存款帳戶轉帳

C 長期約定轉帳～最方便 D 自動櫃員機轉帳

E 金融機構～郵局沒有喔！ F 便利商店（2萬元以下→3萬）

※選擇以信用卡或活期（儲蓄）存款帳戶方式轉帳繳納者，可透過APP行動裝置，掃描繳款書上QR-Code行動條碼連結至網路繳稅服務網站或開辦「行動支付工具」繳稅業者之APP線上繳稅。

【注意】

- ◆ 約定帳戶轉帳：開徵2個月前完成申請並可辦理直撥退稅。
- ◆ 自110年5月起，本市開辦以LINE PAY MONEY繳費，提供納稅人方便新管道。
- ◆ 信用卡：手續費依各銀行有所不同。
- ◆ 利用自然人/工商憑證/已註冊健保卡及密碼在四大便利商店Kiosk多媒體資訊機列印繳稅單（小白單）後可直接繳納，免手續費。

謝謝各位的參與、聆聽

下課囉~~

