



伍 | 如何減輕您的房屋稅（節稅介紹）

一、您的房屋有下列情形，請依表列應檢附之資料逕向所在地稽徵機關申請減免房屋稅

（一）減免項目

申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
1. 焚燬、坍塌、拆除致不堪居住房屋	停止課稅	房屋遭焚燬、坍塌、拆除致不堪居住者。	填具申請書
2. 災害毀損五成以上房屋	免徵房屋稅	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。	1. 填具申請書 2. 受輻射汙染之房屋應檢附行政院原子能委員會偵測結果之證明文件 3. 海砂屋應檢附專業鑑定機構鑑定之相關證明文件、主管機關核發之證明及其他有關證明文件。專業鑑定機構請洽各直轄市、縣(市)政府
3. 災害毀損三成以上不及五成房屋	減半徵收房屋稅	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。	1. 填具申請書 2. 海砂屋應檢附專業鑑定機構鑑定之相關證明文件、主管機關核發之證明及其他有關證明文件。專業鑑定機構請洽各直轄市、縣(市)政府



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
4. 宗祠、教堂、寺廟房屋	免徵房屋稅	1. 專供祭祀用之宗祠。 2. 宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。 3. 完成財團法人或寺廟登記。 4. 房屋為其所有。	1. 填具申請書 2. 宗祠、教堂、寺廟之財團法人登記之證明或寺廟登記證影本 3. 房屋所有權狀影本
5. 合法登記工廠	按營業用減半徵收房屋稅	1. 自有房屋。 2. 依工廠管理輔導法完成登記領有主管機關核准函。 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。	1. 填具申請書 2. 工廠登記核准函影本 3. 房屋所有權狀影本（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）
6. 農會所有之自用倉庫及檢驗場房屋	減半徵收房屋稅	農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。	1. 填具申請書 2. 主管機關證明文件影本 3. 房屋所有權狀影本
7. 農會專供儲存公糧倉庫	免徵房屋稅	1. 農會所有之倉庫。 2. 專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。	1. 填具申請書 2. 糧政主管機關開具儲存公糧證明文件影本 3. 房屋所有權狀影本



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
8. 專供飼養禽畜及農業生產用房屋	免徵房屋稅	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。	1. 填具申請書 2. 使用執照或房屋所有權狀影本
9. 農產品批發市場使用房屋	減半徵收房屋稅	1. 農民團體或政府機關出資或共同出資組織之法人經營者。 2. 不以營利為目的。	1. 填具申請書 2. 主管機關核准設立法人之證明文件影本 3. 組織章程影本
10. 慈善救濟事業房屋	免徵房屋稅	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。	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



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
11. 公益社團辦公用房屋	免徵房屋稅	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。 ◎以同業、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，不得減免。	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
12. 政府平價配售平民住宅	減半徵收房屋稅	1. 符合政府訂定配住人身分標準，配售予平民而非標售。 2. 平價住宅之售價不大於興建成本，其貸款興建之利息部分，由政府負擔者。 3. 前項配售房屋如有出讓、出租或營業者，不予減徵。	1. 填具申請書 2. 主管機關證明文件影本
13. 無償供政府機關公用或軍用房屋	免徵房屋稅	無償供政府機關公用或供軍用之房屋（如村里辦公室、警察分駐所等）。	1. 填具申請書 2. 政府或軍事機關無償使用證明文件影本



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
14. 私立圖書館、博物館、藝術館、美術館、民俗文物館、實驗劇場等場所	免徵房屋稅	1. 經文教主管機關核准設立。 2. 辦妥財團法人登記或係辦妥登記之財團法人興辦。 3. 建築物為財團法人所有。	1. 填具申請書 2. 經文教主管機關核准設立證明文件影本 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

備註：上表 4 至 8、10、11、14 項之申請書已詳載房屋坐落門牌者，免附所有權狀影本。

(二) 都市更新單元內之建築物，得依都市更新條例第 67 條規定，房屋稅減半徵收 2 年。重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於房屋稅減半徵收 2 年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限。

(三) 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行後 5 年內（至 111 年 5 月 9 日止）申請之重建計畫，依該條例第 8 條規定，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，重建計畫範圍內之建築物，房屋稅於重建後減半徵收 2 年，如重建前合法建築物所有權人屬自然人，且持有重建後建築物於減半徵收 2 年內未移轉者，得延長減半徵收期間至喪失所有權止，但以 10 年為限。



(四) 公益出租人及包租代管之房屋稅簡介

適用房屋	適用條件	房屋稅優惠
(1) 公益出租人	依住宅法第3條規定，將住宅出租予符合租金補貼申請資格之住宅所有權人。	適用稅率1.2%課徵房屋稅。
(2) 社會住宅包租代管	依住宅法第 19 條規定，住宅所有權人符合下列條件之一者： (1) 主管機關（都發處）獎勵、輔導或補助住宅法第52條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。 (2) 主管機關（都發處）承租民間住宅並轉租及代為管理。 (3) 民間承租民間住宅並轉租及代為管理。	減徵應納房屋稅額 20%，房屋稅率相當於 1.2%。

二、住家用房屋供自住使用者，稅率為 1.2%，如果符合自住要件，請即時申請變更，以保障您的權益

- (一) 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，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：
 1. 房屋無出租使用。
 2. 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
 3. 本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。
- (二) 經核准按自住住家用房屋稅率課徵房屋稅，倘原適用 1.2% 稅率條件未變更，不需每年重新提出申請。倘上述條件有異動，則應依房屋稅條例第 7 條規定，於使用情形或持有戶數變更之日起30日內申報改課，嗣後再符合優惠稅率條件應重新申請，經核准始有適用。
- (三) 購入「新屋」或「中古屋」時，如欲作自住使用且符合自住要件者，應於申報契稅時，於契稅申報書附聯填報房屋購入後的使用情形，申請按自住稅率課徵，以免被課以非自住之住家用稅率。
- (四) 信託房屋如委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該



房屋信託目的不相違背，且符合上述「本人及配偶、未成年子女全國最多 3 戶」規定者，可申請按自住房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅。

- (五) 公同共有房屋之公同共有人所有潛在應有權利部分如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且符合上述「本人及配偶、未成年子女全國最多 3 戶」規定者，可申請按自住房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅。
- (六) 房屋稅是依實際使用情形按月適用不同稅率計課，因此如房屋已變更作自住或公益出租人出租供住家使用且符合認定要件，應及早申請改按 1.2% 稅率課徵。
- (七) 購入房屋，如同時作住家及非住家使用，應主動向稅捐稽徵機關申請依住家用及非住家用之個別使用面積，分別適用不同稅率來核課房屋稅，但供非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。
- (八) 依現行法令規定，下列特殊情形亦可按住家用稅率課徵，惟仍須依實際使用情形及持有戶數，認定自住或非自住之稅率課徵房屋稅：
 - 1. 供住宅使用者，包括住宅使用之自用儲藏室，以及住宅分攤之公共設施。
 - 2. 各營利事業單位附設之員工宿舍及其附設餐廳。（與其他部分房屋使用情形有明確界線劃分者）
 - 3. 供個人計程車、果菜肉販流動攤販及漁船登記之住家用房屋。
 - 4. 未僱用人員、免辦營業登記之家庭手工藝副業使用之房屋。
 - 5. 空置未使用之房屋，已領使用執照其用途為住宅者，未領使用執照其位於都市計畫住宅區者。（如各縣市之徵收細則或自治條例另有規定者，從其規定。）
 - 6. 立體停車場未收費者。
 - 7. 未合於免稅規定之安養中心，專供安養居住使用之房屋。
 - 8. 在網路平台銷售貨物或勞務之營業人以原供住家之房屋作為營業登記處所者。



三、住家用房屋供公益出租人出租使用者，稅率為 1.2%，相關規定如下：

- (一) 依「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 3 條規定，房屋屬公益出租人出租使用，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）定有效期間內，出租房屋供住家使用者。
- (二) 住宅所有權人將住宅出租予申請並符合租金補貼資格的承租人，經直轄市、縣（市）主管機關認定為公益出租人後，通知地方稅稽徵機關，於認定有效期間內，逕行核定按 1.2% 稅率課徵，免由納稅義務人提出申請。
- (三) 住宅所有權人如果將住宅出租予符合租金補貼資格而未申請之承租人，可向直轄市、縣（市）主管機關申請認定為公益出租人，並同時申請房屋按公益出租人出租使用稅率 1.2% 課徵房屋稅。

四、供私人醫院、診所及自由職業事務所使用之房屋，自 103 年 7 月 1 日起提高房屋稅率為 3%；其餘供人民團體等非營業用之房屋，維持按非住家非營業用稅率 1.5%～2.5% 課徵房屋稅（依各縣市徵收細則或自治條例規定之徵收率課徵）。請檢視您的房屋稅單，適用稅率是否正確，如果適用稅率有誤，請即時申請變更，以節省稅負。

五、簡陋房屋可申請核減房屋稅：

房屋具有下列情形達 3 項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之 7 成核計，具有 4 項者按 6 成核計，具有 5 項者按 5 成核計，具有 6 項者按 4 成核計，具有 7 項者按 3 成核計：

- (一) 高度未達 2.5 公尺。
- (二) 無牆壁。
- (三) 無衛生設備。
- (四) 無天花板。（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。
- (五) 地板為泥土、石灰三合土或水泥地。
- (六) 無窗戶或窗戶為水泥框窗。
- (七) 無內牆或內牆為粗造紅磚面。

（註：以上僅為參考原則，依各縣市規定為準）



六、受災、海砂、輻射屋，可減免房屋稅：

- (一) 依房屋稅條例有關規定，房屋受到重大災害，造成半毀或全毀之情況，可申請減免房屋稅。其中毀損面積佔整棟面積 5 成以上，必須修復始可使用者，房屋稅全免。至於毀損面積在 3 成以上未及 5 成者，房屋稅可減半課徵。
- (二) 海砂屋必須經專業鑑定機關鑑定，須拆除重建者，免徵房屋稅，經鑑定應加勁補強或防蝕處理者，減半徵收房屋稅。
- (三) 經行政院原子能委員會偵測受輻射污染之房屋，其年劑量 5 毫西弗以上者（臺北市另訂免徵標準為 1 毫西弗以上者）免徵房屋稅。

七、房屋增建、改建，房屋稅會增加：

在屋頂及房屋前後加蓋部分，依法仍要視加蓋面積大小及其構造來課徵房屋稅，並應於增建、改建完成後 30 日內向地方稅稽徵機關申報課稅。惟房屋 1 樓前之人行道上增建棚架，如屬未設有門窗及牆壁，未封閉圍用，並供公眾通行未作其他用途使用者，可免徵房屋稅。

八、申請房屋使用情形變更，應注意時效問題：

就稅負而言，供營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用之房屋（稅率 3%）係自住房屋（稅率 1.2%）之 2.5 倍，因此原供營業用之房屋如營業商號已遷出、註銷並變更作自住使用且符合自住要件者，應立即向地方稅稽徵機關申請改按自住稅率課稅，地方稅稽徵機關將會按月比例計算房屋稅。原供人民團體等非營業使用（稅率 1.5%~2.5%）或原供非自住之住家使用（稅率 1.5%~3.6%）之房屋，如變更作自住使用，亦應立即向房屋所在地稅捐稽徵機關申請改課，以節省稅負。