



貼心小叮嚀 Hearty Reminder

有關房屋稅：

房屋稅是對房屋所有人所課徵的一種財產稅。

所謂的房屋，除一般通稱的房屋外，尚包含其他形狀特殊而供住宅、工作、營業等固定於土地上的建築物在內，如夾層屋及各種形狀之散裝倉庫、油槽及加油站等均是。

About the House Tax:

The house tax shall be collected from the house owners as a kind of property tax. Besides the normal configured housing structures, all other types of specially configured buildings intended for residential, business and working use, such as loft buildings or other odd-shaped warehouses, fuel tanks or gas stations are also subject to house tax.

納稅範圍：

附著於土地上之各種房屋及可增加該房屋使用價值的建築物。

Tax Scope:

The house tax shall be levied on all houses attached to land and on such other buildings, which enhance the utility value of those houses.

納稅者：

房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定 1 人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。

Taxpayers:

The house tax shall be collected from the house owner. Where a right of Dien exists, the house tax shall be collected from the Dien-holder.



Where a house is jointly owned by more than one person, the house tax shall be collected from the joint owners who shall designate one of themselves to pay the tax on their behalf. In case no one is designated to pay the tax, the present occupant or user shall pay on behalf of the joint owners.

房屋稅的計算：

房屋稅並不是按房屋造價或市價計算，而是以房屋課稅現值乘以適用稅率計算得來。

房屋核定單價 × 面積 × (1－折舊率 × 折舊年數) × 街路等級調整率 × 適用稅率 = 應納房屋稅

Calculation of House Tax:

The house tax is not levied based on the building cost or market value, but is based on the current value of standard price an applicable tax rate, which is calculated by the formula below,

The standard house price × size (acreage) × (1－an applicable depreciation rate × the years of depreciation) × an adjustment rate based on the level/class of street or road × an applicable tax rate = payable house tax.

稅率表：

房屋使用情形	最低稅率	最高稅率
自住或公益出租人出租供住家使用	1.2%	
其他住家用	1.5%	3.6%
營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用	3%	5%
人民團體等非營業用	1.5%	2.5%
徵收率係由各縣市政府規定。		



Tax Rate Table:

House Classification	Min. Rates	Max. Rates
1.Residential purposes by the owner 2.House leased for public welfare purposes by a landlord registered with the local government	1.2%	
Residential purposes	1.5%	3.6%
1.Business purposes 2.Private hospitals 3.Private clinics 4.Professional offices	3%	5%
The premises for the non - profit civil organizations	1.5%	2.5%
The actual enforced rates shall be promulgated by County (or City) Government.		

繳納期間：

每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止。

Collection Period:

The collection period is from May 1st to May 31st each year.

假如您有任何問題，請撥打 (02) 24331888 分機 303-317 或向地方稅稽徵機關洽詢房屋稅的相關規定。

網址：<https://www.kltb.gov.tw>

If you have any questions, please dial (02) 24331888 ext. 303-317 or contact your Local Revenue Service Office for inquiring about related regulations of the house tax.

Website address：<https://www.kltb.gov.tw>



編輯說明

租稅收入是為支應政府施政最重要之財源，政府依法向人民徵稅，人民自應依法繳稅。

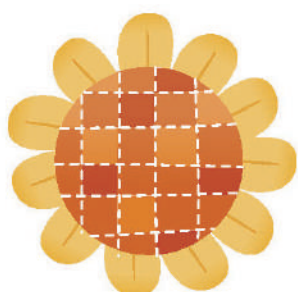
為滿足納稅人『知』的權利，稽徵機關編製『宣導手冊』讓納稅人充分瞭解相關的租稅常識，並維護其應有的權益，進而依法納稅，避免受罰。

本宣導手冊，由下列主編機關完成初稿後，徵詢各縣市稅捐稽徵機關意見，再由主編機關彙整修正完稿後印製，力求手冊內容充實完整。

手冊內容已建置於財政部稅務入口網
(網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>)，歡迎上網查閱。



稅目	主編機關
娛樂稅	高雄市稅捐稽徵處
印花稅	高雄市稅捐稽徵處
地價稅	臺南市政府財政稅務局
土地增值稅	臺中市政府地方稅務局
契稅	臺中市政府地方稅務局
房屋稅	臺北市稅捐稽徵處
使用牌照稅	桃園市政府地方稅務局
納稅服務	新北市政府稅捐稽徵處



目錄

CONTENTS

壹、前言	1
貳、持有房屋應繳納房屋稅	4
參、房屋稅的稅率與計算	5
肆、房屋稅案例	8
伍、如何減輕您的房屋稅（節稅介紹）	11
陸、房屋稅問答實例	20
柒、房屋稅違章案例	25



壹 | 前言

房屋稅是對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅，課稅範圍包括房屋及附屬於該房屋並增加其使用價值之建築物。

所謂的房屋，除一般通稱的房屋外，尚包含其他形狀特殊而供住宅、工作、營業等固定於土地上的建築物在內，如夾層房屋及各種形狀之散裝倉庫、油槽及加油站等均是，但哪些是附屬於房屋的其他建築物呢？房屋稅的稅率分為哪幾種？房屋現值如何評定？哪些房屋可以不必繳納房屋稅及如何減輕您的房屋稅負擔？







1. 金融機構（郵局不代收）
2. 便利商店（限2萬元以下）
3. 長期約定轉帳（須開徵前2個月完成申請）
4. 自動櫃員機轉帳
5. 電話語音
6. 網際網路

另外還有下列 E 化繳稅管道唷：

1. 自然人憑證、工商憑證、金融憑證、已註冊之健保卡或已綁定自然人憑證之行動裝置線上查繳稅
2. 行動裝置掃描繳款書上 QR-Code 繳稅
3. 行動支付 App 繳稅
4. 自然人憑證、工商憑證、已註冊之健保卡或已綁定自然人憑證之行動裝置透過便利商店多媒體資訊機查繳稅



繳稅方式有這些唷！

讓我多告訴你一些吧！

1. 個人所有的住家用房屋，如果同時符合房屋無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內這3個要件，可申請按自住稅率1.2%課徵房屋稅。
2. 房屋受到重大災害，造成半毀或全毀的情況可申請房屋稅減免，其中毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始可使用，房屋稅全免。
3. 毀損面積在三成以上未達五成者，房屋稅可減半徵收。
4. 違章房屋仍須課房屋稅，房屋增建、改建應於完成或變更後30日內向地方稅稽徵機關申報。

嗯！我大部分都瞭解了，可是我們的房子之前好像不是自住使用耶！那還有些什麼事情要注意嗎？



對喔！如果之前是營業用的房子，現在作自住使用，請趕快向房屋所在地的地方稅稽徵機關，申請改按自住用1.2%稅率課徵。以節省稅捐，越早申請越好喔！

謝謝！

如果還有疑問，還可以利用各地方稅稽徵機關網站或電話詢問喔！



貳 | 持有房屋應繳納房屋稅

一、房屋稅是對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅



二、注意：

◎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，自其外緣分別扣除 2.0 公尺或 1.0 公尺後，剩餘部分應計入建築面積。

◎地下室、頂樓加蓋等，皆是課稅對象。

三、繳納期間：

每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止，由當地地方稅稽徵機關發單課徵，逾期繳納每逾 3 日加徵本稅 1% 滯納金，最高以 10% 為限。



房屋稅的稅率與計算

一、應納稅額 = 房屋課稅現值 × 稅率

房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) ×
街路等級調整率 (地段率)

核定單價 = 標準單價 × (1 ± 各加減項之加減率) ± 樓層高度之
超高或偏低價

◎如為新建、增建、改建之房屋，則按月比例計算課徵，未滿 1 個月者不計。

二、房屋現值的認定

- (一) 納稅義務人於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件向當地地方稅稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。
- (二) 稽徵機關收件後，依據不動產評價委員會評定的「房屋標準價格」，核計房屋現值，並通知納稅義務人。
- (三) 納稅義務人如有異議，得於接到房屋現值核定通知之日起 30 日內，檢附證明文件，申請重新核計。

三、房屋評定價格的評定程序

由各直轄市、縣（市）「不動產評價委員會」評定。不動產評價委員會是由各直轄市、縣（市）政府選派有關主管人員和不動產估價師、土木或結構工程技師公會之專業技師、都市計畫專家學者、建築師公會之專門技術人員及民意機關等推派代表所組成。



四、評定標準

- (一) 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- (二) 各類房屋的耐用年數及折舊標準。
- (三) 按房屋所處街道村里的商業交通情形及房屋的供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

五、稅率

基隆市房屋稅徵收率表

103.7.1起適用

房屋使用情形		法定稅率		基隆市稅率
		最低	最高	
住家用	自住或公益出租人出租使用	1.2%		1.2%
	其他住家用	1.5%	3.6%	1.5%
非住家用	營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用	3%	5%	3%
	人民團體等非營業用	1.5%	2.5%	2%



備 註

1. 此表以基隆市稅率為例，各縣市徵收率依其規定。
2. 財政部頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」如下：
 - (1) 自住房屋指個人所有之住家用房屋符合無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者。如房屋不符合上述自住房屋條件，即屬其他住家用房屋。
 - (2) 公益出租人出租使用之房屋是指經直轄市、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。
3. 納稅人持有基隆市之住家用房屋，於扣除自住使用房屋戶數後，其餘為非自住之其他住家用房屋。
4. 基隆市房屋其使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，適用稅率為：住家用1.5%，營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用3%，非住家非營業用2%。





肆 | 房屋稅案例

案例一

房屋稅並不是按房屋造價或市價計算，而是以房屋課稅現值乘以適用稅率計算得來。其計算公式如下：

房屋核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 街路等級調整率 (地段率) × 適用稅率 = 應納房屋稅

某甲在基隆市仁愛區孝四路有1棟5層樓鋼筋混凝土(RC)造住宅房屋，於民國85年3月建造完成，總面積250平方公尺，每平方公尺核定單價2,450元，折舊率1%，供自住使用，109年地段率為290%，某甲109年期應繳房屋稅計算如下：

$2,450 \text{ 元} \times 250 \text{ 平方公尺} \times (1 - 1\% \times 24 \text{ 年}) \times 290\% \times 1.2\% = 16,200 \text{ 元}$

(一)房屋核定單價：

是由各縣市不動產評價委員會按照下列3個因素分別評定：

1. 房屋係依使用執照所載下列3個項目要件換算單價

1 構造別（區分為鋼骨造、鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造…等）。

2 用途別（區分為4類，第1類國際觀光旅館、第2類旅館、第3類店舖、住宅、第4類工廠，其中以第3類戶數最多）。

3 房屋總層數（總樓層數愈高單價愈高）。



2. 房屋如為高級住宅或房屋高度超過標準高度等，依照各縣市簡化評定房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定辦理。
3. 依財政部修訂「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」規定，房屋標準價格之適用，依房屋建造完成日認定；其完成日期，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，以申報日為準，無使用執照及完工證明且未申報者，以調查日為準。

(二) 面積：

以該房屋之使用執照或建物測量成果圖所載面積為準（各直轄市、縣（市）另有規定者，從其規定），惟若有違章增建部分，仍應計入。地下室供防空避難室或住戶之自用停車場使用者，可以免徵房屋稅。

(三) 折舊率：

依各直轄市、縣（市）房屋之耐用年數及折舊率標準表。

(四) 折舊經歷年數：

配合財政部 73 年 10 月 24 日台財稅第 61898 號函釋規定修正定義，「課稅房屋自建造完成至課稅當年之年數。因房屋稅課稅所屬期間係自本年 7 月 1 日起至次年 6 月 30 日止，每年徵收 1 次，是房屋之折舊經歷年數起算，以每年 6 月 30 日為準。」

例如 85 年 3 月起課之房屋迄至 109 年 6 月止，其經歷年數為 24 年。



(五) 房屋街路等級調整率：

依據房屋所處街道之商業交通發展情形等，擬訂房屋位置所在街路之地段等級。如基隆市仁愛區孝四路之房屋街路等級調整率經評定為135%。

(六) 稅率：

房屋如同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或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。

案例二

某甲新建一間房屋面積為 180 平方公尺，其中 15 平方公尺供作營業使用，其餘面積供自住使用，假設每平方公尺核定單價為 8,550 元，地段率 100%，則某甲當年應納房屋稅稅額計算如下：

(一) 非住家用（供營業用）面積雖僅為 15 平方公尺，但因不得少於 180 平方公尺之 $1/6$ ，故以 30 平方公尺計，而營業用稅率為 3%，故其房屋稅稅額計算如下：

$$8,550 \text{ 元} \times (180 \text{ 平方公尺} \times 1/6) \times 100\% \times 3\% = 7,695 \text{ 元}$$

(二) 自住使用之住家用面積 150 平方公尺 ($180 \times 5/6$) 之房屋稅稅額為： $8,550 \text{ 元} \times 150 \text{ 平方公尺} \times 100\% \times 1.2\% = 15,390 \text{ 元}$

(三) 某甲當年應繳納之房屋稅額為：

$$7,695 \text{ 元} + 15,390 \text{ 元} = 23,085 \text{ 元}$$