



陸 | 房屋稅問答實例

一、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 1 年徵收 1 次，目前是訂在每年 5 月 1 日開徵至 5 月 31 日截止，繳納期間為 1 個月。課稅期間是前 1 年的 7 月 1 日起算至當年 6 月 30 日止。

二、房屋新建、增建或改建應於 30 日內向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，其中申報日期應如何起算？

答 (一) 新建房屋，以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為起算日，未裝置完竣已供使用者，以實際使用日為起算日。但延不裝置門窗、水電者，以核發使用執照之日起滿 30 日為起算日（臺北市、高雄市、新北市以滿 60 日為起算日）

(二) 其延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成，可供裝置門窗之日起滿 30 日為起算日。（高雄市不適用，臺中市以 60 日為起算日）其延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成 120 日為起算日。（僅臺北市、新北市適用）

(三) 增建、改建房屋，以增、改建完成可供使用之日起為起算日。

三、房屋稅應該由何人繳納？

答 (一) 房屋稅是向房屋所有人徵收，而該房屋設有典權者，向典權人徵收，如果是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，又上開人員住址不明或非居住房屋所在地者，由管理人或是現住人繳納，如果是出租房屋，由承租人負責代繳，抵扣房租。



- (二) 未辦建物所有權第 1 次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收；無建造執照者，向現住人或管理人徵收。
- (三) 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。
- (四) 以上各項雖係房屋之納稅義務人，但繳納房屋稅並非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明；並且納稅義務人之變更自應有其法定之原因（買賣、贈與、繼承、交換等），非依法不得變更之。

四、建築物地下室如何課徵房屋稅？

- 答** (一) 各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，免徵房屋稅。
- (二) 各類建築物地下室如有供營業用、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。
- (三) 各建築物地下室停車空間，如僅供車位所有權人停車使用，或所有權人為營利事業時，無償專供其員工停車使用，准免徵房屋稅。地下室停車位所有權人未取得該址地上建築物所有權者，亦有其適用。
- (四) 各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。
- (五) 財政部 94 年 1 月 11 日台財稅字第 09404505310 號函釋略以，各類建築物地下室供停車場使用之房屋，如非屬自用而與



營利事業之經營具有不可分離關係，雖未另外收費，仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

(六) 各類建築物地下室，其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。

五、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，應該在變更使用 30 日內向地方稅稽徵機關申報，以實際變更使用日期，按月分別依其適用稅率課徵房屋稅，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。

六、房屋供作營業使用，但沒有取得營利事業執照，是不是就不必按營業用稅率課徵房屋稅？

答 房屋供作營業使用，不論該營利事業是不是合法，有沒有取得執照，仍然應該就有營業使用的事實按營業用稅率課徵房屋稅。

七、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 1 項第 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。



八、工廠房屋在什麼情況下可以減半徵收房屋稅？

答 合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，其房屋稅按營業用稅率減半徵收，係指依工廠管理輔導法登記之工廠，從事生產所必需之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等自有房屋而言。

九、房屋空置時應如何課徵房屋稅？

答 空置房屋應按使用執照所載用途別分別以非自住之住家用或非住家非營業用稅率課徵房屋稅，如無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以非自住之住家用或非住家非營業用稅率課徵。
(如各縣市之徵收細則或自治條例另有規定者，從其規定。)

十、違章房屋要不要課徵房屋稅？

答 房屋稅係以附著於土地之各種房屋及增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋亦不例外，應依其使用情形，依法課徵房屋稅，至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。

十一、原來是自住房屋，改為出租，房屋稅會不會受到影響？

答 原符合自住要件的房屋稅率為 1.2%，如出租供他人使用，則視承租人實際使用情形適用不同稅率課徵房屋稅。若供住家用者，除符合公益出租使用者可按稅率 1.2% 課徵房屋稅外，應適用非自住之住家用稅率（1.5% ~ 3.6%）。以基隆市為例，在基隆市持有非自住房屋，每戶均按 1.5% 稅率課徵房屋稅。

(如各縣市之徵收細則或自治條例另有規定者，從其規定。)



十二、自住使用及公益出租人出租使用房屋如何認定？

答 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」，使全國各地方稅稽徵機關有一致的遵循依據。

(一)自住使用房屋：個人所有的住家用房屋無出租使用，並供其本人、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，屬供自住使用，可適用自住房屋稅率1.2%，所以，一般民衆持有房屋如符合上述要件者，其房屋稅率跟往年一樣沒有改變。

(二)公益出租人出租使用之住家用房屋：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。所以，是類房屋亦可適用房屋稅最低稅率1.2%課徵，目的係希望透過租稅優惠稅率方式，鼓勵民衆擔任愛心房東，將其多餘房屋出租給弱勢團體增加房屋供給。

十三、法人持有之住家用房屋如何適用稅率？

答 法人持有之住家用房屋除符合公益出租使用者可按稅率1.2%課徵房屋稅外，其餘因不符合自住使用房屋之認定標準，因此，法人持有之住家用房屋應按非自住之住家用稅率課徵。



房屋稅違章案例

案例一：興建違章房屋，並出租供營業使用，未向稽徵機關申報新建及使用情形，因而發生漏稅受罰情事。

某甲於 108 年 1 月興建完成房屋 1 棟，未申領使用執照，亦未依房屋稅條例第 7 條規定，於建造完成 30 日內，向稽徵機關申報房屋新建及使用情形等有關事項。嗣於 108 年 10 月經查獲，除應補徵 108 年期房屋稅 6 萬 4,000 元外；因該房屋係未領有使用執照之違章建物且未依法申報房屋稅籍，依房屋稅條例第 16 條及「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」規定，應按所漏稅額處 0.7 倍之罰鍰計 4 萬 4,800 元。

案例二：自有供生產用之工廠，原核定按營業用稅率減半課徵的房屋，於房屋使用情形變更後未向稽徵機關申報，以致漏稅受罰。

乙公司為合法登記工廠，持有直接供其生產使用之房屋 1 棟，原經稽徵機關核定按營業用稅率減半徵收房屋稅，而後於 108 年 11 月 11 日經查獲該公司自 107 年 10 月起，即將該房屋出租供丙商號使用，未依房屋稅條例第 7 條規定，於變更使用之日起 30 日內向稽徵機關申報，除應補徵 108 年之差額房屋稅 1 萬 8,000 元外；依房屋稅條例第 16 條及「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」之規定，應按其所漏稅額處 0.5 倍罰鍰計 9,000 元。



各地方稅稽徵機關免費服務電話及總機一覽表

國稅及地方稅免付費服務電話

0800-000-321

單 位	免費服務電話	電話總機
臺北市稅捐稽徵處	0800-000-321	(02)2394-9211
新北市政府稅捐稽徵處	0800-58-0739	(02)8952-8200
基隆市稅務局	0800-30-6969	(02)2433-1888
宜蘭縣政府財政稅務局	0800-39-6969	(03)932-5101
桃園市政府地方稅務局	0800-31-6969	(03)332-6181
新竹縣政府稅務局	0800-36-6969	(03)551-8141
新竹市稅務局	0800-000-321	(03)522-5161
苗栗縣政府稅務局	0800-000-321	(037)331-900
臺中市政府地方稅務局	0800-000-321	(04)2258-5000
彰化縣地方稅務局	0800-47-6969	(04)723-9131
南投縣政府稅務局	0800-49-6969	(049)222-2121
雲林縣稅務局	0800-55-6969	(05)532-3941
嘉義縣財政稅務局	0800-07-6969	(05)362-0909
嘉義市政府財政稅務局	0800-53-6969	(05)222-4371
臺南市政府財政稅務局	0800-000-321	(06)216-0216
高雄市稅捐稽徵處	0800-72-6969	(07)741-0141
屏東縣政府財稅局	0800-87-6969	(08)733-8086
臺東縣稅務局	0800-82-6969	(089)231-600
花蓮縣地方稅務局	0800-38-6969	(03)822-6121
澎湖縣政府稅務局	0800-69-2000	(06)927-9151~8
金門縣稅務局	0800-02-6009	(082)325-197
連江縣財政稅務局	0800-06-6565	(0836)23261~3

(本表係 111 年 9 月編製，如有異動，以各地方稅稽徵機關最新資料為準)