

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。

備註：

1. 手冊內容已建置於財政部稅務入口網
<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain>歡迎上網查閱使用。
2. 本手冊資料依編印時之相關規定編印，法令如有修訂，以修正後之法令為準。

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

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、油槽及加油亭等均是。

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；以土地設定地上權之使用權房屋，向該使用權人徵收之；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。以每年2月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定。

Taxpayers:

The house tax shall be collected from the title owner of the house. For a right-of-use house with superficies registered on the land thereof, the house tax shall be collected from the holder of such right-of-use. 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, of the joint owners. otherwise the present occupant or user shall pay the tax on behalf of the joint owners.

The last day of February of each year shall be the base date for the duty of paying house tax; the tax shall be assessed by the local competent tax authority based on the house tax registration data.

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) × 房屋街路等級調整率 (路段率) × 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 and multiply 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.



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.

課稅所屬期間：

上一年7月1日起至當年6月30日止。(按年計徵)。

Taxable cycle:

From July 1 of the previous year to June 30 of the current year.
(levied on an annual basis).

如對房屋稅有任何問題，請洽當地地方稅稽徵機關查詢。

基隆市稅務局

請撥打(02)24331888分機303~317

網址：<https://www.kltb.gov.tw>

If you have any questions, please contact your local revenue service office for Inquiry about related regulations of the House Tax.

Local Tax Bureau, Keelung City

Please dial (02)24331888 ext.303-317

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

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	9
伍、如何減輕您的房屋稅(節稅介紹)	12
陸、房屋稅問答實例	28
柒、房屋稅違章案例	37



壹 | 前言

房屋稅是對房屋所有人所課徵的財產稅，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、油槽及加油亭等均是，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？





那妳知道房屋稅是什麼時候徵收？

房屋稅是在每年的5月1日至5月31日開徵



考考妳，我有2戶房子，那會收到幾張房屋稅單呢？

房屋稅是按戶發單課徵，就是納稅人有幾戶房子就有幾張稅單，所以你會收到2張房屋稅單。

繳納房屋稅，除了可以到金融機構繳納外，還有以下方式繳納喔！

1. 電子支付帳戶或行動支付工具繳稅業者之APP
2. 行動裝置掃描繳款書上QR-Code介接網路繳稅服務網(paytax)線上繳稅
3. 直接進入網路繳稅服務網(paytax)線上繳稅
4. 地方稅網路申報作業網站線上查繳稅以自然人、工商、金融憑證、已註冊之健保卡或行動自然人憑證登入查繳稅
5. 便利商店多媒體資訊機列印繳納單查繳稅(限3萬元以下，使用憑證如同前述，但不包含金融憑證)
6. 電話語音
7. 自動櫃員機轉帳(限房屋稅開徵期間使用)
8. 長期約定轉帳(需開徵前2個月申請完成)當然繳稅時也可以使用信用卡、活期(儲蓄)存款帳戶或晶片金融卡支付，順道提醒，便利商店繳稅已經不限以現金支付，也可以信用卡、行動支付或電子票證繳稅呢！

 郵局是不代收稅款的！

房屋稅 House Tax

哇！小美，
妳是稅務達人
啍！



1. 個人所有的住家用房屋，如果同時符合房屋無出租或供營業情形，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用並於該屋辦竣戶籍登記，且本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內等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，其中毀損面積占整棟面積5成以上，必須修復始可使用，房屋稅全免。
3. 毀損面積在3成以上未達5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、改建應於建造完成後30日內向地方稅稽徵機關申報。

讓我再多告
訴你一些吧



嗯！
我大部分都瞭解了，
可是我的房子之前好像不是自住使用耶！
那還有哪些事情要注意嗎？



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！

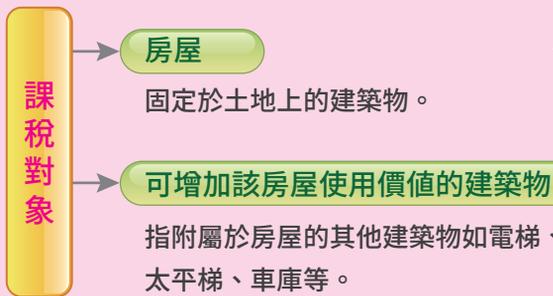
謝謝！



如果還有疑問，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(工廠類建築物之陽台不適用)。
- ◎地下室、頂樓加蓋等，皆是課稅對象。

三、繳納期間及納稅義務基準日：

房屋稅繳納期間為每年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。自113年7月1日起房屋稅新制規定，原按「月」計徵改按「年」計徵，並以每年2月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，課稅所屬期間仍為上一年7月1日至當年6月30日止。

參 | 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) ×
房屋街路等級調整率 (路段率)

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、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿1個月者不計；當期拆除者，亦同。
- ◎ 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；上一年7月1日起至當年2月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。

二、房屋現值的認定

- (一) 納稅義務人於房屋建造完成之日起算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、房屋標準價格的評定程序

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相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間團

體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

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實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標準。





五、稅率

基隆市房屋稅徵收率表

使用情形		法定稅率		基隆市徵收率			
		最低	最高				
自住	全國歸戶	全國3戶以內		1.2%			
	全國歸戶	全國單一自住房屋且房屋現值在一定金額以下		1.0%			
住家用	非自住	全國歸戶	其他非自住住家用房屋	2%	4.8%	1戶 2.6% 2-4戶 均為3.2% 5-6戶 均為3.8% 7戶以上均為4.8%	
			特定	出租申報租賃所得達租金標準房屋	1.5%	2.4%	4戶以內均為1.5% 5-6戶 均為2.0%
				繼承取得共有房屋	1.5%	2.4%	7戶以上均為2.4%
	建商新建待銷售房屋	2年以內	2%	3.6%	1年以內 2.0% 1-2年內 2.4%		
		超過2年	2%	4.8%	2-4年內 3.6% 4-5年內 4.2% 超過5年 4.8%		
	不計入全國歸戶	公益出租人或社會住宅包租代管			1.2%		
不計入全國歸戶	租賃住宅、勞工宿舍、公同共有、公共設施及專供停放車輛使用之停車空間等			1.5%或2%			
非住家用	供營業用		3%	5%	3%		
	供私人醫院、診所或自由職業事務所使用		3%	5%	3%		
	供人民團體等非營業使用		1.5%	2.5%	2%		
	空置未使用		1.5%	2.5%	2% (自114年7月起改按2.5%課徵)		



- 自住住家用房屋(含全國單一自住房屋)按「本人、配偶及未成年子女」歸戶合併計算全國總持有戶數。
- 非自住住家用房屋採「全國歸戶」，按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數「全數累進」課徵(超過一定戶數全部適用較高稅率，非分別適用各級距稅率。)
- 爲防杜委託人藉由信託移轉房屋所有權或使用權予受託人，規避住家用房屋按持有戶數適用較高稅率，房屋爲信託財產者，於信託關係存續中，改歸戶委託人，與委託人持有住家用房屋合併計算戶數(例如單一自住之一戶、出租申報租賃所得達租金標準之戶數或其他住家用房屋之戶數)。惟他益信託之受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利者，基於受益人既享有全部信託利益，該類信託房屋併入受益人之戶數計算。
- 各縣市房屋稅徵收率請至地方稅稽徵機關網站查閱。



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) × 房屋街路等級調整率(路段率) × 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2,800元，折舊率1%，供自住使用，114年地段率為135%，某甲114年期應繳房屋稅計算如下：

$2,800\text{元} \times 250\text{平方公尺} \times (1 - 1\% \times 29\text{年}) \times 135\% \times 1.2\% = 8,051\text{元}$

(一)房屋核定單價：

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類國際觀光旅館等、第2類旅館等、第3類店舖、住宅等、第4類工廠等，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建造完成當年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114年6月止，其經歷年數為29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。如基隆市孝四路之房屋街路等級調整率經評定為135%。

(六)適用稅率：

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，路段率100%，則某甲當年應納房屋稅稅額計算如下：

(一)非住家用(供營業用稅率3%)面積雖僅為15平方公尺，但因不得少於180平方公尺之六分之一，故以30平方公尺計，故非住家用房屋稅稅額為：

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

(二)自住使用(稅率1.2%)之住家用面積150平方公尺之房屋稅稅額為：

$$8,550 \text{ 元} \times (180 \text{ 平方公尺} \times 5/6) \times 100\% \times 1.2\% = 15,390 \text{ 元}$$

(三)某甲當年應繳納之房屋稅稅額為：

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