

# 節稅要領

- ① 選擇現值高的房屋作為自住用房屋。
- ② 自住設籍評估多屋分別計算自住與非自住之地價稅及房屋稅合計稅額。
- ③ 公益房東享自住用稅率。
- ④ 出租申報租賃所得達租金標準。



## 舉例說明一：

小明全國歸戶有10戶房屋，3戶自住位於台北市(A、B、C)，7戶非自住；分別位於台東縣3戶(D、E、F)、基隆市2戶(G、H)、雲林縣2戶(I、J)，113年7月1日以後適用稅率如下：

|        | 戶數    | 稅率%  | 稅款(現值*稅率)元                       | 備註                              |
|--------|-------|------|----------------------------------|---------------------------------|
| 自住     | A、B、C | 1.2% | $(A、B、C \text{ 現值}) * 1.2\% = a$ | 全國自住3戶以內1.2%                    |
| 非自住    | D、E、F | 4.8% | $(D、E、F \text{ 現值}) * 4.8\% = b$ | 全國歸戶後，台東縣、基隆市及雲林縣合計7戶以上稅率均為4.8% |
|        | G、H   | 4.8% | $(G、H \text{ 現值}) * 4.8\% = c$   |                                 |
|        | I、J   | 4.8% | $(I、J \text{ 現值}) * 4.8\% = d$   |                                 |
| 稅額合計 e |       |      | $a+b+c+d = e$                    |                                 |



## 舉例說明二：

基隆市仁愛區(A房屋)和安樂區(B房屋)都有含土地所有權之房子各1間，但家中只有1人可設籍，仁愛區透天房屋土地持分較多，但房屋老舊；安樂區大樓房屋屋齡較新，現值較高，但持有土地持分較少，在地價稅及新制房屋稅均以設籍為要件下，分析究竟要設籍在哪一間比較有利呢？只有來詳細計算A、B兩間房子，自住跟非自住的情況下，房屋稅和地價稅加總後，哪一間房屋設籍比較有利節稅。

### 選擇A房自住設籍的情況下

A房：房屋稅(現值\*1.2%)+地價稅(申報地價\*2‰) = a

B房：房屋稅(現值\*2.6%)+地價稅(申報地價\*10‰~55‰) = b

### 選擇B房自住設籍的情況下

A房：房屋稅(現值\*2.6%)+地價稅(申報地價\*10‰~55‰) = c

B房：房屋稅(現值\*1.2%)+地價稅(申報地價\*2‰) = d

可以比較二者a+b合計與c+d合計，  
選擇總稅額較低者，來作為設籍之節稅參考。

