

房屋稅及契稅新頒法令說明

(房屋稅差別稅率2.0)

房屋稅科 陳怡君



房屋稅之簡介

1.定義:對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅。

●房屋：固定於土地上的建築物，可用來居住、工作或營業。
可增加房屋使用價值的建築物。

● 構成要件：1.頂蓋。2.樑、柱或牆壁。3.定著於土地上或地面下。

■ 違章建築？貨櫃屋？地下室？夾層屋？

● 附屬於該房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值

■ 陽台？電梯？頂樓加蓋？屋頂棚架？**騎樓**？



房屋稅差別稅率背景簡介

俗稱囤房稅



差別稅率1.0(縣市歸戶)

- 自103年起，針對非自住房屋，地方政府已可採「縣市歸戶」差別稅率

 10個縣市未採差別稅率，且縣市歸戶未能反映全國持有房屋狀況

多屋重稅
自住減稅

差別稅率2.0(全國歸戶)

升級2.0

- 為鼓勵房屋有效利用、合理化房屋稅負、落實居住正義，參酌實施1.0情形及外界建議，推動升級2.0



總統113.1.3公布，自113.7.1起施行，並自114.5.1起開始繳納

UP

修法重點1：非自住住家用房屋-調高法定稅率

§5

非自住 住家用房屋	修正前	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5%-3.6% (未明定累進方式)	除「特定房屋」外 2%-4.8% (全數累進)
地方政府訂定 差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定

全國
歸戶

+

全數
累進

+

法定稅率上下限
各調高1/3

+

均應
訂定

鎖定
標的房屋

增加稅負
(詳範例說明)





§5

修法重點2：特定房屋-適用較低稅率

特定房屋		修正前	修正後
非自住	1.出租申報所得達租金標準住家用房屋 2.繼承取得 共有 住家用房屋	1.5%-3.6%	1.5%- 2.4%
	起造人新建住家用房屋在合理銷售期間(2年)內者		2.0% -3.6%

		項目	修正前	修正後
本次修正	住家用	公益出租人	1.2%	1.2%
		自住		1.0%
		非自住	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
				2.0%-3.6%
2.0%-4.8%				
本次未修正	非住家用	營業用、私人醫院、診所、自由職業事務所	3%-5%	
		人民團體等非營業用	1.5%-2.5%	

本次修正

住家用

囤房稅
課徵範圍

本次未修正

非住家用

修法重點3--財政部訂定參考基準供地方參考

§5

授權地方 因地制宜

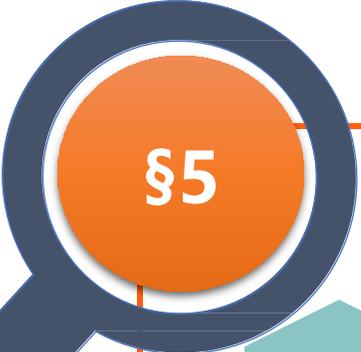
考量城鄉差距、居住習慣差異，授權地方政府各自訂定

- 1.全國單一自住房屋現值一定金額
- 2.差別稅率
 - (1)級距(戶數、年數)
 - (2)級距數
 - (3)各級距稅率

財政部訂定 參考基準



- 為避免地方政府不訂定差別稅率，影響2.0實施成效，由財政部公告訂定基準
- 地方政府可參考訂定左列一定金額及差別稅率



§5

授權訂修差別稅率子法規

01

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準

02

全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

03

房屋稅條例第5條與第15條第1項第9款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法

1

子法之1 住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準

自住要件

- ◆ 無出租、營業
- ◆ 本人、配偶或直系親屬實際居住使用，**並辦竣戶籍登記**
- ◆ 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶

適用自住稅率

- ▶ 本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，且房屋現值在一定金額以下 → 1%
- ▶ 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內 → 1.2%

土地設定地上權之使用權房屋供該**使用權人**自住使用者

 適用自住用稅率



1

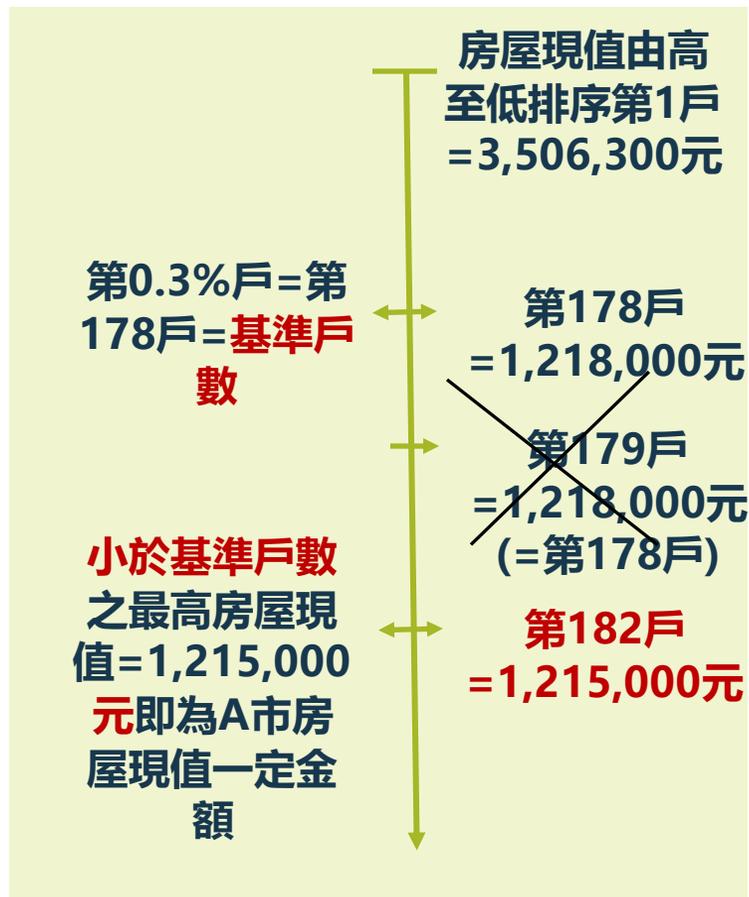
子法之2 現值基準、稅率基準



全國單一自住房屋現值一定金額基準

- ◆各直轄市或縣(市)轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日，符合全國單一自住房屋要件者，將其房屋現值由高至低排序，直轄市、新竹縣(市)排除前1%戶、其他縣市排除前0.3%戶 (均取整數，小數點以下無條件捨去)房屋適用
- ◆一定金額:以低於該房屋現值之最大值為基準

以基隆市資料試算為例
基隆市全國單一自住房屋計有59,524戶，第0.3%戶為178.5，取整數為基準戶數(即第178戶=排除前178戶)，第178戶現值1,218,000元，取低於該房屋現值之最大值為第182戶之1,215,000元，該1,215,000元以下均可適用單一自住稅率1%



2

子法之2 現值基準、稅率基準



房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

課稅分類	第 1 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 2 目 (1.5%~2.4%)		第 2 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 3 目起造人待銷售房屋持有在 2 年以內 (2.0%~3.6%)		第 3 類 房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 4 目 (2.0%~4.8%)				
					3.1 起造人待銷售房屋持有超過 2 年			3.2 除 3.1 起造人以外適用 (分直轄市、非直轄市)	
					戶數	稅率	1 年以內 稅率	超過 1 年， 2 年以內 稅率	超過 2 年， 4 年以內 稅率
直轄市	4 戶以內	1.5%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2 戶以內	3.2%
非直轄市	5~6 戶	2.0%						1 戶	2.6%
	7 戶以上	2.4%	2~4 戶	3.2%					
			5~6 戶	3.8%					
								7 戶以上	4.8%

房屋稅修正前、及修正後財政部訂頒參考基準稅率

項目		修正前(本市)	修正後(非直轄市)	修正後(直轄市)	
非自住	1.出租申報所得達租金標準 2.繼承取得共有 (以戶計算)	4戶以內	1.5%	1.5%	
		5-6戶	1.5%	2.0%	
		7戶以上	1.5%	2.4%	
	3.起造人新建房屋 (以年計算)	1年以內	1.5%	2.0%	
		1-2年內	1.5%	2.4%	
		2-4年內	1.5%	3.6%	
		4-5年內	1.5%	4.2%	
		5年以上	1.5%	4.8%	
	除上述1.2.3.(特定房屋)外 (以戶計算)	1戶	1.5%	2.6%	3.2%
		2戶	1.5%	3.2%	3.2%
		3-4戶	1.5%	3.2%	3.8%
		5-6戶	1.5%	3.8%	4.2%
		7戶以上	1.5%	4.8%	4.8%

不含
公益出租人

子法之3 明定特殊房屋不計入戶數及稅率：

第二條第一項第一款第五目

3

鼓勵特定房屋	性質特別房屋
1.社會住宅	1.公有房屋
2.包租代管之租賃住宅	2.獨立權狀之大樓公設
3.勞工宿舍	3.專供停放車輛使用之停車空間
4.長照服務及老人福利機構提供 住宿之房屋。	4.共同共有房屋
5.住家用之聚落建築群、史蹟及 文化景觀。	5.二月末日以前焚毀、坍塌、 拆除之房屋
6.BOT供住家使用房屋	6.經財政部核定之房屋

稅率：社會住宅、包括代管之租賃住宅具有出租性質；共同共有房屋具有繼承共有性質，稅率為1.5%；其餘為2%

修法重點4：實施差別稅率2.0稅損彌補原則

§6

全盤實施2.0
地方稅損
中央補足

補

地方政府已訂定全國單一自住房屋現值一定金額及差別稅率，且均符合財政部公告基準，如仍有稅收實質淨損失，始由中央補足

未訂
差別稅率

不補

✓ 地方政府如未依財政部公告基準訂定一定金額及差別稅率，實施2.0所致稅收損失不彌補
✓ 未訂定差別稅率者，113.7.1起房屋稅依財政部公告基準課徵

修法重點5：防杜藉信託移轉房屋規避差別稅率

§5

修正前

- ✓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
- ✓以受託人持有戶數計算

修正後

- ✓參據土地稅法第3條之1信託房屋計算戶數規定
 - 1.房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以委託人持有戶數計算
 - 2.確定他益信託，以受益人持有戶數計算

修法重點6：改按「年」計徵



§6-1
§7

項 目	修正前	修正後 (參照地價稅)
計課方式	按月	按年
納稅義務基準日	-	每年2月末日
變更房屋 使用情形	30日內	納稅義務人應於開徵40日以前 (即3/22)向當地主管稽徵機關申報 ✓稅額減少：當期適用；逾期申報 自次期適用 ✓稅額增加：次期適用



§15

修法重點7：住家用房屋現值10萬元以下免稅

修正前	修正後
<p>住家用房屋現值在新臺幣 10萬元以下者免稅 (不限對象) (不限戶數)</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ 非屬自然人(例如:法人)不得適用✓ 自然人以全國3戶為限

住家用房屋現值免徵標準，本市已由市政府於106年3月17日以府授稅財壹字第1060320004號函公告，自106年起住家房屋現值調整為新臺幣10萬1,000元以下者免徵房屋稅。

修法重點8：施行日期

◆配合房屋稅課稅所屬期間(上年7/1-當年6/30)

§25



自113年7月1日起施行

範例說明-案例(1/3)

修正前-單一稅率

排除自住房屋，**甲**持有坐落「A」市 A、C、D 及「B」縣 B、G、E、F 計7戶非自住住家用房屋，假設房屋現值皆為200萬元，A市及B市於2.0方案前未實施差別稅率，為單一稅率 **1.5%**

項目	A市	B縣	應納房屋稅
出租或繼承共有住家用房屋 (\$5第1項第1款第2目)....應稅總戶數3戶	<p>稅率1.5%</p>	<p>稅率1.5%</p>	9 萬
其他住家用房屋 (\$5第1項第1款第4目)).應稅總戶數4戶	<p>稅率1.5%</p>	<p>稅率1.5%</p>	12 萬
			<p>合計 21 萬</p>

範例說明-案例(2/3)

2.0方案實施後，A市及B縣訂定差別稅率

A市及B縣第2目房屋差別稅率表

級距	A市、B縣	
第1級	4戶以內	1.5%
第2級	5-6戶	2.0%
第3級	7戶以上	2.4%

第2目房屋全國歸戶共**3**戶(A、B、G)，
應稅房屋依A市及B縣所定之相應稅率課徵

A市及B縣第4目房屋差別稅率表

級距	A市		B縣	
第1級	2戶以內	3.2%	1戶	2.6%
第2級	3-4戶	3.8%	2-4戶	3.2%
第3級	5-6戶	4.2%	5-6戶	3.8%
第4級	7戶以上	4.8%	7戶以上	4.8%

第4目房屋全國歸戶共**4**戶(C、D、E及F)，
應稅房屋依A市及B縣所定之相應稅率課徵

範例說明-案例(3/3)

修正後-全數累進

實施差別稅率2.0甲持有**房屋稅負大幅增加**

鼓勵空置轉出租

項目	A市	B縣	應納房屋稅
第2目 全國3戶 出租或繼承共有住家用房屋	<p>稅率1.5%</p> <p>A 繼承共有 3萬</p>	<p>稅率1.5%</p> <p>B 繼承共有 3萬</p> <p>G 出租 3萬</p>	<p>9萬</p> <p>不變</p>
第4目 全國4戶 其他住家用房屋	<p>稅率1.5% → 稅率3.8%</p> <p>C 非自住 7.6萬</p> <p>D 非自住 7.6萬</p>	<p>稅率1.5% → 稅率3.2%</p> <p>E 非自住 6.4萬</p> <p>F 空置 6.4萬</p>	<p>28萬</p> <p>↑ 12萬</p>
			<p>合計 37萬</p>

宣輔導計畫1--因應房屋稅新制上路，原屬自住住家用房屋，請於 114 年 3 月 22 日 (適逢假日，展延至同年月 24 日)以前辦竣戶籍登記，未辦竣戶籍登記者，將自 114 年期起改按非自住住家用稅率課徵房屋稅。

1

113 年 6 月 30 日以前房屋稅籍資料記載為自住住家用房屋，如納稅義務人之本人、配偶或直系親屬已於該屋辦竣戶籍登記，由房屋所在地稽徵機關依戶政資料逕行核定續按自住住家用稅率課徵房屋稅。

2

113 年 6 月 30 日以前房屋稅籍資料記載為自住住家用房屋，惟納稅義務人本人、配偶或直系親屬未於該屋辦竣戶籍登記者，稽徵機關將分 2 階段寄發輔導通知書，輔導於 114 年 3 月 24 日以前辦竣戶籍登記。

3

經輔導後，納稅義務人倘於 114 年 3 月 24 日以前辦竣戶籍登記者，無須向房屋所在地稽徵機關申報，由稽徵機關依戶政資料逕行核定續按自住住家用稅率課徵房屋稅

收到自住用房屋輔導通知書

114/3/24前設戶籍 享自住房屋優惠稅率

這不是詐騙

第一批

113年6月30日以前本人、配偶及未成年子女全國僅持有1間之自住用房屋，113年8月30日已寄發輔導通知書

第二批

持有超過1間以上自住房屋，預計113年9月底前寄發輔導通知書

提醒

房屋原本非自住用，現符合自住要件，仍請於114年3月24日前設立戶籍並申報變更為自住用稅率



宣輔導計畫2—住家現值10萬1千元以下免稅房屋宣導

1

自然人持有3戶以內房屋現值在10萬元以下的住家用房屋，無須申報擇定免徵房屋稅。

2

持有現值在10萬1千元以下的住家用房屋全國合計已超過3戶者，應於114年3月24日以前向任一房屋所在地稽徵機關申報擇定適用，由房屋所在地稽徵機關函復核定情形。

3

未申報或逾期申報擇定者，稽徵機關將按114年2月28日之房屋稅額高至低排序，主動核定稅額前3高者免徵房屋稅。逾期申報擇定之房屋倘與稽徵機關核定者不同，該等房屋自次期(115年期)開始免徵。

契稅

1.定義：

契稅是在不動產發生買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權時，由買受人、典權人、交換人、受贈人、分割人或占有不動產而依法取得所有權之人申報繳納的稅。

(1)所謂不動產=土地+定著物

(2)在開徵土地增值稅區域的土地，免徵契稅。

2.契稅申報期限：

(1)一般移轉案件：契約成立之日起30日內。

(2)特殊案件：法院拍賣、標購或領買公產或產權糾紛案件：權利(產權)移轉證明書或法院判決之日起30日內。

(3)新建房屋由承受人取得使用執照案件：核發使用執照之日起 60日內。

配合房屋稅修法相關規定

★★自113年7月起契稅申報時不再辦理隨課造單，移轉時由買賣雙方自行計算應負擔之房屋稅額。

開徵期間事項宣導：地方稅分期繳納說明1

稅捐稽徵法第26條

納稅義務人因天災、事變、不可抗力之事由或為經濟弱勢者，不能於法定期間內繳清稅捐者，得於規定納稅期間內，向稅捐稽徵機關申請延期或分期繳納，其延期或分期繳納之期間，不得逾三年。

- 財政部訂有「納稅義務人申請延期或分期繳納稅捐辦法」
- 經濟弱勢限『低收入戶』
- 無需加計利息

開徵期間事項宣導：地方稅分期繳納說明2

稅捐稽徵法第26條之1

納稅義務人有：

(1)被查獲應補徵鉅額稅捐

(2)其他經各縣市政府認定符合分期繳納地方稅之事由

不能於法定期間內繳清稅捐者，得於規定納稅期限內，向稅捐稽徵機關申請依各年度一月一日郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息，分期繳納。

→核准分期繳納之期間，不得逾三年。

→第1項財政部訂有「納稅義務人申請加計利息分期繳納稅捐辦法」

→第2項由各地方政府依社會經濟情況及實際需要定之，本市目前尚未訂定，惟新冠之後已有部分縣市訂定，本局現已草擬條文預備訂定中。

有獎徵答1

1.自住(全國單一自住)房屋要件及適用稅率、一定金額的認定方式為何?

2.房屋稅差別稅率2.0新制重點為何?

3.有無不計入納稅義務人全國總持有非自住住家用應稅房屋戶數及適用差別稅率之情形?

4.空置住家用房屋，有本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記，可申報按自住稅率課徵房屋稅?

5.房屋移轉案件，還要按月即予開徵房屋稅?

6.納稅義務基準日前已將房屋拆除，是否還要繳納房屋稅?

有獎徵答2

7.甲持有應稅之非自住住家用房屋如下，113年7月1日起依財政部訂定之基準，各屋適用稅率為何？

項目	繼承取得之 共有住家用 房屋	出租申報租賃所得達當地 一般租金標準房屋	其他住家用房 屋	社會住宅包租代 管
丙直轄市	A、B		G	H
丁縣	C	D	E、F	

A:

謝謝各位的參與、聆聽

下課囉~~

