

新竹縣政府稅捐稽徵局
108年度地政士稅務講習

房屋稅暨契稅
案例解析

108年7月22日



簡報大綱

I、房屋稅

- 一、房屋稅課徵對象、納稅義務人及開徵期間
- 二、新竹縣房屋稅徵收率
- 三、住家用房屋認屬自住之條件
- 四、房屋稅的計算
- 五、105年不動產評價
- 六、108年開徵貼心服務
- 七、常見問題

房屋稅課徵對象

一、房屋稅是對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅

課稅對象

房屋

固定於土地上的建築物。

可增加該房屋使用價值的建築物

指附屬於房屋的其他建築物如電梯、太平梯、中央系統型冷氣機、車庫等。



◎地下室、頂樓加蓋、違章建築等，皆是課稅對象。 ◎貨櫃屋？

納稅義務人

房屋稅

- 對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅。
- 所有權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。
- 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。

納稅義務人

持分共有房屋

- 依財政部102年11月7日台財稅字第10200178020號函釋及稅捐稽徵法第12條等規定，**未設管理人**之**持分共有房屋**，應對各持分共有人逐一填發繳款書並送達。
- 於寄發本縣103年度房屋稅開徵繳款書時，隨單夾送持分共有房屋宣導文宣及申請書，以利納稅義務人**推派代表人**或**選擇分單**。
- 未推派代表人者，自104年度房屋稅開徵全面分單。

何時開徵

■ 開徵期間

每年5月1日至 5月31日

■ 課稅期間

前1年的7月1日起至當年6月30日止

■ 由房屋所在地之地方稅稽徵機關發單課徵。

■ 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。



:

新竹縣房屋徵收率

房屋使用情形		法定稅率		108年開徵稅率 (107.7-108.6)
		最低	最高	
住家用	自住或公益出租人出租使用	1.2%		1.2%
	其他住家使用	1.5%	3.6%	1.6%
非住家用	營業、私立醫院、診所、自由職業事務所用	3%	5%	3%
	人民團體等非營業用	1.5%	2.5%	2%

住家用房屋認屬自住之條件

依「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形屬供自住使用：

1. 房屋無出租使用。
2. 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
3. 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

※公益出租人指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。

※所有權人為公司？

住家用房屋認屬自住之條件

- 「自住」房屋須同時符合上述3項條件才能申請按自住稅率1.2%課稅。
- 房屋所有人請於使用情形或戶數變更之日起30日內提出申請。
- 不符合上述自住房屋標準之住家用房屋即為非自住之住家用房屋，依1.6%課徵(107年以後適用)。

住家用房屋認屬自住之條件

【舉例說明】

1. 本人、配偶及未成年子女全國共3間房屋，
A屋本人住、B屋爸爸住、C屋姐姐住。
→ A屋、B屋可適用自住用稅率
2. 本人、配偶及未成年子女全國共2間房屋，
A屋本人住、B屋出租。
→ A屋可適用自住用稅率
3. 本人、配偶共同持有1間房屋，持分各 $1/2$ 。
→ 共1戶自住房屋
4. 本人持有1間房屋，持分 $1/1$ ；配偶另持有1間房屋，持分 $1/3$ 。
→ 共2戶自住房屋

房屋稅的計算

房屋稅不是按房屋造價或市價計算，而是以房屋稅課稅現值乘以適用稅率計算得來。

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

※核定單價和房屋構造、用途、總層數有關。

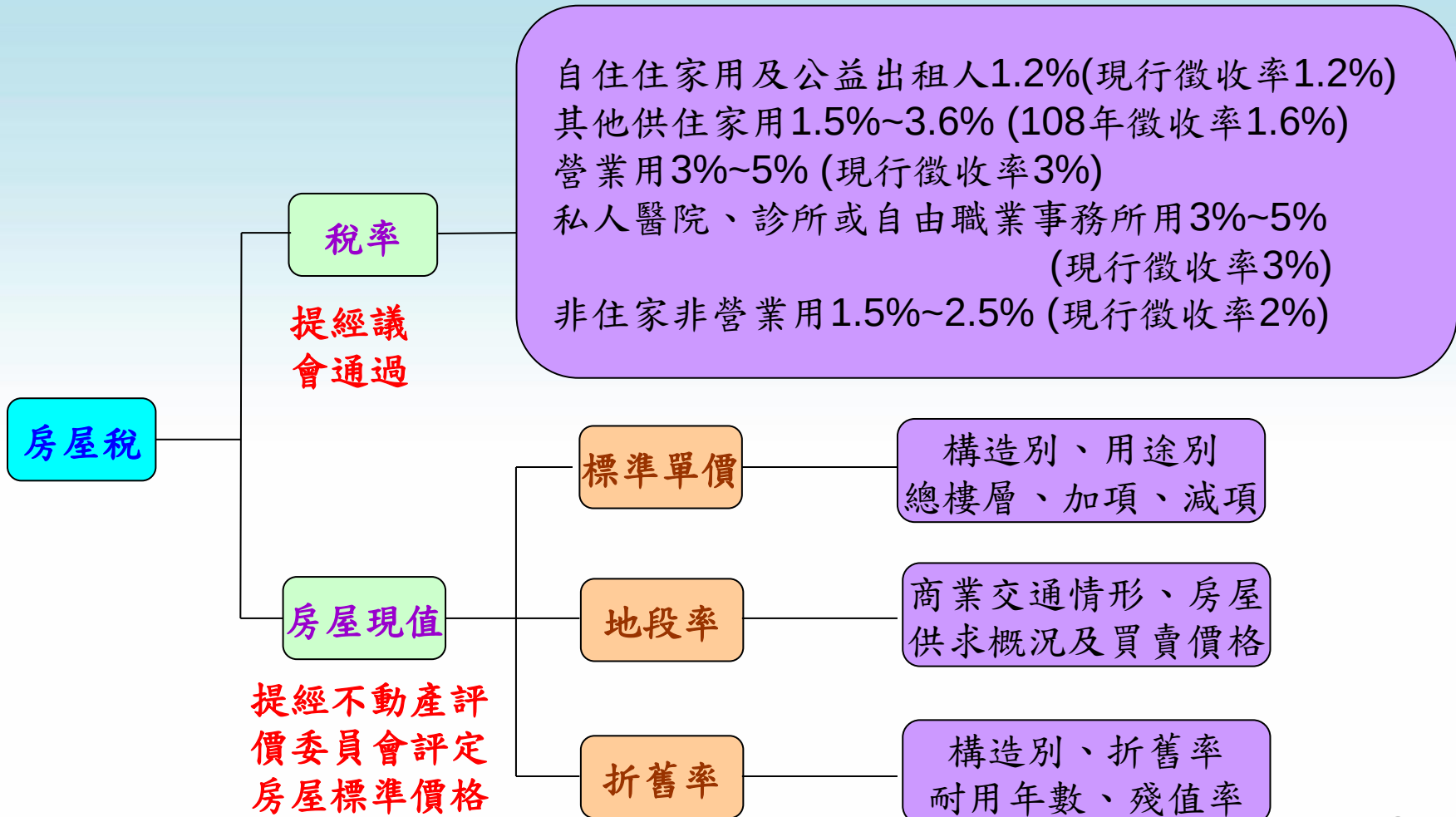
※房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅，但非住家用之課徵面積最低不得少於全部面積六分之一。

房屋稅的計算

- 假設甲在竹北市竹仁里中正東路有1棟5層樓鋼筋混凝土(RC)造住宅房屋，總面積250平方公尺，每平方公尺單價2,800元，於85年3月建造完成，供自住使用，108年地段率135%，某甲107年應繳房屋稅計算如下：
- $2800 \text{ 元} \times 250 \text{ m}^2 \times (1 - 1\% \times 22) \times 135\% \times 1.2\% = 8845 \text{ 元}$

房屋稅的計算

房屋稅課徵構成要素分析



108年不動產評價

房屋稅條例第11條：「房屋標準價格，由**不動產評價委員會**依據下列事項分別評定，並由**直轄市、縣（市）政府**公告之：

1. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
2. 各類房屋之耐用年數及折舊標準。
3. 按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，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。

前項房屋標準價格，**每三年重行評定一次**，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」



108年不動產評價

- 現行房屋現值偏高的問題：重行評定本縣房屋標準單價表

■ 按房屋標準單價表定之房屋標準單價予以折減，房屋標準單價表(105年7月1日至106年6月30日)不打折、房屋標準單價表(106年7月1日至107年6月30日)打九折、房屋標準單價表(107年7月1日以後)打八折，自108年7月1日起實施，並適用於106年7月1日以後新、增、改建完成之房屋。



108年不動產評價

重行評定本縣房屋地段等級標準表

修訂本縣房屋地段等級標準表，全面適用於本縣所轄房屋，但依房屋稅條例第15條第1項第9款規定免稅房屋，調升地段率後現值達10萬元以上者仍適用免稅規定。



108年開徵貼心服務

- 針對潛在自住房屋全面寄發輔導函。
- 線上查繳稅及便利超商補單。

常見課稅問題

1. 空置房屋如何課稅？

- 按使用執照所載用途別

2. 房屋的騎樓如何課稅？

- 如果只是供公眾通行，未做其他使用，可以免徵房屋稅。

3. 建築物地下室停車場如何課徵房屋稅？

- 各類建築物地下室利用原有空間供停車使用，而未出租或收取費用或僅由所有權人按月分擔水電、清潔及維護費用者，均一律免徵房屋稅。（不作停車使用者？）

4. 老舊房屋是否可以免徵房屋稅？



常見課稅問題

5. 房屋供作營業使用，但沒有營業登記，是不是就不算營業用稅率？
6. 房屋原供自住住家使用，如果戶籍遷出，或出租一部分給他人作住家用，會不會影響稅率？
7. 違章建築房屋也要課徵房屋稅，但房屋稅的完納僅表示納稅義務之履行，違章建築房屋不會因為有繳稅而變為合法房屋。
8. 噪音減徵



常見課稅問題

9. 工廠房屋在什麼情況下可以減半徵收房屋稅？

- 合法登記的工廠供直接生產使用之自有房屋，房屋稅按營業用稅率減半徵收。
- 工廠各項稅率、臨時工廠登記證。

10. 年度中買賣移轉過戶，房屋稅應由誰負擔？

- 以當月15日作劃分。
- 4~6月不隨課。

11. 房屋增建要何時申報？

- 應於房屋建造完成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。
- 其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。



常見課稅問題

12. 自住房屋是否須每年重新申請適用自住房屋稅率？

13. 自住房屋兩戶打通合併使用，可以算成一戶嗎？

- 向地政主管機關辦理建物合併登記；
- 並向戶政機關申請門牌併編，即可申請合併稅籍，自住房屋戶數以一戶認定。

14. 房屋很簡陋，也要課稅嗎？

- 簡陋房屋。

15. 免稅房屋

16. 房屋稅減免



簡報大綱

II、契稅

- 一、契稅課徵範圍
- 二、稅率及納稅義務人、稅額計算
- 三、申報期限、起算日及罰則
- 四、申報注意事項
- 五、契稅撤銷

III、房屋稅及契稅宣導事項

課徵範圍

- 不動產因買賣、承典、交換、贈與、分割或占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅，但在開徵土地增值稅區域之土地免徵契稅（§2）。
- 依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，仍應申報繳納契稅。（§11）
- 以遷移、補償等變相方式支付產價，取得不動產所有權（買賣契稅）；以抵押、借貸等變相方式代替設典取得使用權（典權契稅）。（§12 I）
- 建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照者，應由使用執照所載起造人申報納稅。（§12 II）

稅率及納稅義務人

契稅種類	稅率	納稅義務人
買賣	6%	買受人
贈與	6%	受贈人
占有	6%	占有人
典權	4%	典權人
交換	2%	交換人
分割	2%	分割人

稅額計算

✚ 契稅稅額 = 契價 × 稅率

✚ 契價之核定 (§13)

■ 以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。

※**免稅騎樓**(供公共通行之騎樓)，於申報契稅時不需併計。

■ 但依法領買或標購公產及向法院標購拍賣之不動產者，如取得不動產之移轉價格**低於**評定標準價格者，從其移轉價格。

契稅的計算

房屋(不含土地)契約所載價額為新臺幣80萬元，
而不動產評價委員會所評定的標準價格為50萬元
(課稅現值46萬元、免稅現值4萬元)。

依現行規定當事人應以評定標準價格核計契稅，
則該棟房屋的契稅為30,000元。

即 $500,000 \text{ 元} \times 6\% = 30,000 \text{ 元}$

申報期限及起算日

案件種類

一般案件

法拍案件

產權糾紛

標購及領買公產

新建房屋由承受人
取得使用執照案件

信託案件

申報期限

契約成立之日起30日內

法院發給權利移轉證明書之日起
30日內

法院判決確定之日起30日內

政府機關核發產權移轉證明書之日
起30日內

核發使用執照之日起60日內

依信託契約應移轉房屋之日起30
日內

罰則

- ◆契稅納稅義務人不依規定期限申報者，每逾3日，加徵應納稅額百分之1怠報金，最高以應納稅額為限。但不得超過新臺幣1萬5千元。
(§24)
- ◆納稅義務人應納契稅，匿報或短報，經主管稽徵機關查得，或經人舉發查明屬實者，除應補繳稅額外，並加處以應納稅額1倍以上3倍以下之罰鍰。(§26)

申報應檢附文件（I）

■填具契稅申報書。

■一般案件：

☆檢附公定格式契約書正、影本

☆已辦保存登記房屋：

→建物所有權狀影本、新所有權人身分證明文件影本

→申報人欄位由新所有權人蓋章

（註）契稅申報書第8、9欄雙方仍須蓋章

☆未辦保存登記房屋：

→申報人欄位由原、新所有權人共同蓋章

→原、新所有權人持身分證到場確認身分。或

→原、新所有權人雙證件影本，切結正本與影本相符及授權代辦契稅申報事宜之授權書。

申報應檢附文件(Ⅱ)

案件種類	應檢附之其他文件
建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義，並取得使用執照之案件：(§12Ⅱ)	1. 使用執照或使用執照申請書影本 2. 買賣(合建)契約書或工程合約書影本
標購或領買公產	政府機關核發產權移轉證明書影本
向法院標購拍賣之不動產	法院核發之不動產權利移轉證明書影本
法院判決移轉案件	法院判決書及判決確定證明書之影本

☆法人檢附法人登記證明文件及其代表人資格證明。

契稅撤銷

- ◆ 尚未完成移轉登記前
- ◆ 由買賣雙方共同解除契約、共同申請撤銷
(尚有例外情形)
- ◆ 檢附文件(買賣雙方協議撤銷者)
 1. 買賣雙方同意撤銷申請書
 2. 原申報所檢附之公定格式契約書
 3. 原核發免稅證明書或繳納收據聯及收據副聯
- ◆ 撤銷之契稅申報案件，退還已納契稅及滯納金
- ◆ 印章須與原申報所檢附之公定格式契約書相符



宣導事項

- 請依新版格式填寫申報書
(如：房屋新設籍、使用情形變更、契稅申報書附聯)
- 請多利用網路申報、線上查繳稅及直撥退稅
- 長期直撥退稅

◆及時申請房屋使用情形變更

◆災害損失可申請減免

- 受重大災害(如：地震、火災、風災)造成房屋毀損達3成以上
(裝潢毀損等財產損失逕向所轄國稅局洽詢)
- 輻射屋、海砂屋，可提出減免申請(須檢附證明)
- 可依毀損程度減半徵收或全免

◆請按時申報及繳納，以免逾期被罰。



簡報結束 敬請指教