



110年度「節稅教室」稅務講習

講師：新竹縣政府稅務局

房屋稅科簡憶如

110年4月16日

房屋稅節稅及最新法規

- 一、房屋稅課徵對象、納稅義務人及開徵期間
- 二、房屋稅構成要素及計算
- 三、房屋稅申報及罰則
- 四、108年房屋稅七大調降
- 五、好康節稅報您知
- 六、便民服務措施

課徵範圍



課 稅 對 象	房屋 固定於土地上的建築物，供營業、工作或住宅 用者。
	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。

■ 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。
- 地下室、頂樓加蓋等，皆是課稅對象。
- **建築物**：依建築法第4條規定，所稱建築物，指**定著**於土地上或地面下**具有頂蓋、樑柱或牆壁**，供個人或公眾使用之**構造物**或雜項工作物。



納稅義務人

- 房屋稅向**房屋所有人**徵收之。
- 設有典權者，向**典權人**徵收之。
- 所有權人或典權人住址不明，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。
- **共有房屋**向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。



何時開徵

■ 開徵期間

1年徵收1次

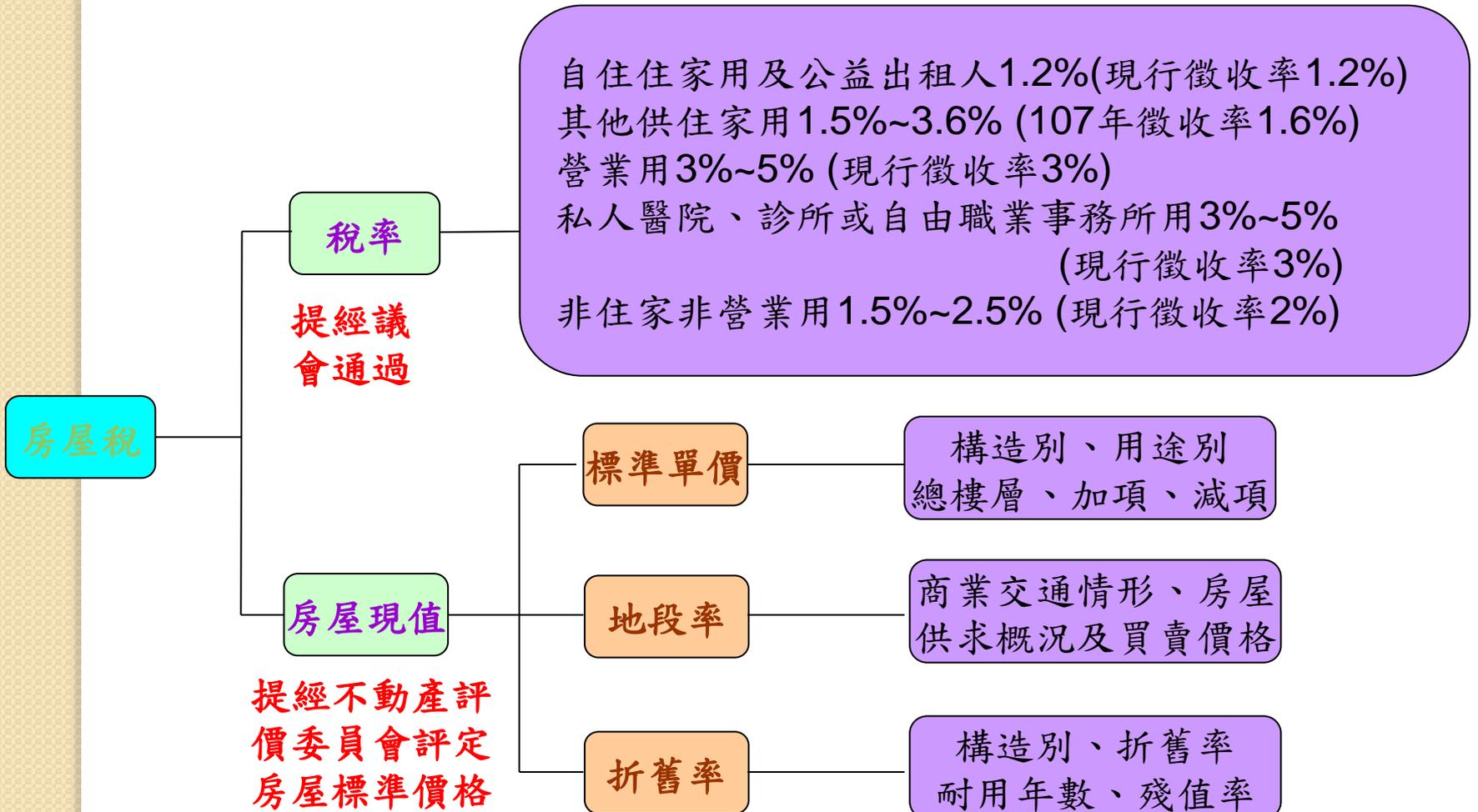
每年5月1日開徵 5月31日截止

■ 課稅期間

前1年的7月1日起算至當年6月30日為止



房屋稅構成要素



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。

課稅現值 = 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

應納房屋稅 = **課稅現值** × **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1/6**。



房屋稅計算

- 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5,600元，於108年7月建造完成，供自住使用，109年地段率135%，某甲109年應繳房屋稅計算如下：
- $5600 \text{元} \times 250 \text{m}^2 \times (1 - 1\% \times 0) \times 135\% \times 1.2\% = 22,680 \text{元}$

房屋稅之申報

- ✚ 房屋之新建、重建、增建或典賣移轉，主管建築機關及主辦登記機關應於核准發照或登記之日，同時通知主管稽徵機關。
- ✚ 納稅義務人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。（房屋稅條例第7條）
- ✚ 其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。（房屋稅條例第7條）



房屋稅之罰則

納稅義務人未依第7條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處2倍以下罰鍰。



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年七大調降措施

●地段率巷弄減一級課稅

本縣地段率(135%)相較鄰近縣市桃園市(180%)、新竹市(150%)及苗栗縣(150%)為低，惟為減輕民眾租稅負擔，仍決議將巷弄比照同一街路地段等級標準減一級課稅，並配合本縣街路或村里重劃新增、刪除及修正街路名稱等。

●青年成家實質稅率1%

經本縣主管機關核定符合新購房屋住宅補貼者之房屋，於課徵房屋稅時，自核定日起就持有房屋期間折減其房屋課稅現值16%，實質稅率1%，核減3年。

●免徵房屋稅標準調高為11萬1,000元

由10萬元調高為11萬1,000元，但原已依該條款免稅之房屋，不會受影響。

以上自108年7月1日起實施



108年七大調降措施

●取消房屋電梯設備加價

目前全國僅宜蘭縣和本縣採取此項優惠措施。

●提高房屋折舊率

例如鋼骨造、鋼筋混凝土造房屋，由原折舊率每年1%提高至1.17%，殘值率則由40%降低至29.80%。

●取消房屋加價課徵規定

針對國際觀光旅館、百貨公司、大型商場影劇院、遊藝場所、10層樓以上房屋裝設中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等設備也一併取消房屋加價課徵規定。

以上適用於105年7月1日以後新增改建之房屋，並自108年7月1日起實施





108年七大調降措施

● 適用新標準單價房屋分別打九折及八折

- 房屋標準單價表(106年7月1日至107年6月30日)：按**九成**核計
- 房屋標準單價表(107年7月1日以後)按**八成**核計

以上適用於106年7月1日以後新增改建之房屋，並自108年7月1日起實施



好康節稅報您知



第一式 申請自住住家用省很大

住家用房屋供自住使用者，稅率為1.2%，如果符合自住要件，請即時申請變更，以保障您的權益。

(一)自住認定3要件：

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。

(二)自住條件有異動，應依規定於使用情形或持有戶數變更之日起30日內，重新申請擇定適用自住房屋稅率之自住房屋。

(三)購入「新屋」或「中古屋」時，如欲作自住使用且符合自住要件者，應於申報契稅時，於契稅申報書附聯填報房屋購入後的使用情形，申請按自住稅率課徵，以免被課以非自住之住家用稅率。



遺囑信託符合要件准按自住住家用

(財政部110.1.4台財稅字第10900652180號令)

- 遺囑信託案件只要在信託生效時及信託關係存續中，符合以下要件，也可以申請按自住用稅率課徵：
 - (一) 受益人為委託人之繼承人且為其配偶或子女。
 - (二) 信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人為受益人。
 - (三) 房屋供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用且不違背信託目的。

信託關係存續中，其房屋無出租使用、供本人或配偶或直系親屬實際居住使用及本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內者，可准按自住住家用稅率課徵房屋稅。

好康節稅報您知



第一式 申請自住住家用省很大

(四) 信託房屋如委託人與受益人同屬一人（**自益信託**），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背，且符合上述「本人及配偶、未成年子女全國最多3戶」規定者，可申請按自住房屋稅率1.2%課徵房屋稅。

(五) **共同共有房屋**之共同共有人所有**潛在應有權利部分**如供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且符合上述「本人及配偶、未成年子女全國最多3戶」規定者，可申請按自住房屋稅率1.2%課徵房屋稅。

(六) 房屋稅是依實際使用情形**按月適用**不同稅率計課，因此如房屋已變更作自住使用且符合認定要件，應**及早申請**改按自住稅率課徵。

(七) 購入房屋，如同時作住家及非住家使用，應主動向稅捐稽徵機關申請依住家用及非住家用之**個別使用面積**，**分別適用**不同稅率來核課房屋稅，但供非住家用者，課稅面積**最低不得少於全部面積六分之一**。



「自住房屋」與「自用住宅用地」差異

項目	房屋稅「自住房屋」	地價稅「自用住宅用地」
稅率	1.20%	2%
限制條件	用途	自住無出租無營業
	居住或設籍	本人、配偶或直系親屬 實際居住使用
	處所	本人、配偶及未成年子女全國 所有房屋合計3戶以內
	面積	不限
	房屋產權	本人、配偶及未成年子女所有
申請期限	使用情形變更之日起30日內	每年9月22日前提出申請 逾期申請次年適用
適用起日	當月(南投縣)	9月22日前申請全年適用

好康節稅報您知

◎ 第二式 使用情形變更即早申請省荷包

就稅負而言，供營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用之房屋（稅率3%）係自住房屋（稅率1.2%）之2.5倍，因此原供營業用之房屋如營業商號已遷出、註銷並變更作自住使用且符合自住要件者，應立即向地方稅稽徵機關申請改按自住稅率課稅，地方稅稽徵機關將會按月比例計算房屋稅。原供人民團體等非營業使用（稅率2%）之房屋，如變更作自住使用，亦請即時申請改課，以節省稅負。又原供非自住之住家用房屋如改供自住使用，亦應即向地方稅稽徵機關申請改按自住稅率課稅，以維租稅優惠權益。



好康節稅報您知



第三式 申請減免房屋專屬優惠

(一)申報期限：減免原因或事實發生之日起**30日內申報**；逾期申報者，自申報日當月份起減免。

(二)申請項目

項目	減免方式	適用條件
1. 焚燬、坍塌、拆除至不堪居住房屋	停止課稅	房屋遭焚燬、坍塌、拆除至不堪居住者
2. 災害毀損五成以上房屋	免徵房屋稅	受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋
3. 災害毀損三成以上不及五成房屋	減半徵收房屋稅	受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋
4. 宗祠、教堂、寺廟房屋	免徵房屋稅	1. 專供祭祀用之宗祠 2. 宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟 3. 完成財團法人或寺廟登記 4. 房屋為其所有



好康節稅報您知

第三式 申請減免房屋專屬優惠

項目	減免方式	適用條件
5. 合法登記工廠	按營業用減半徵收房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自有房屋 2. 依工廠管理輔導法完成登記領有主管機關核准函 3. 供直接生產使用所必須之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等房屋
6. 農會自有倉庫及檢驗場房屋	減半徵收房屋稅	農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者
7. 農會專供儲存公糧倉庫	免徵房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農會所有之倉庫 2. 專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者
8. 專供飼養禽畜及農業生產用房屋	免徵房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 專供飼養禽畜之房舍 2. 專供培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房 3. 專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋
9. 農產品批發市場使用房屋	減半徵收房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 農民團體或政府機關出資或共同出資組織之法人經營者 2. 不以營利為目的

好康節稅報您知

第三式 申請減免房屋專屬優惠

項目	減免方式	適用條件
10. 慈善救濟事業房屋	免徵房屋稅	1. 經立案之私立慈善救濟事業 2. 不以營利為目的，完成財團法人登記 3. 直接供辦理事業所使用之自有房屋
11. 公益社團辦公用房屋	免徵房屋稅	1. 不以營利為目的，經政府核准之公益社團 2. 自有供辦公使用之房屋 ◎以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不得免徵
12. 政府平價配售平民住宅	減半徵收房屋稅	1. 合乎政府訂定配住人身分標準，配售予平民而非標售 2. 平價住宅之售價不大於興建成本，其貸款興建之利息部分，由政府負擔者 3. 前項配售房屋如有出讓、出租或營業者，不予減徵
13. 無償供政府機關公用或軍用房屋	免徵房屋稅	無償供政府機關公用或供軍用之房屋（如村軍辦公室、警察分駐所等）

笑傲房屋--葵花寶典

第三式 申請減免房屋專屬優惠

項目	減免方式	適用條件
14. 私立圖書、博物館、藝術館、美術館、民俗文物館、實驗劇場等場所	免徵房屋稅	<ol style="list-style-type: none">1. 經文教主管機關核准設立2. 辦妥財團法人登記或係辦妥登記之財團法人興辦3. 建築物為財團法人所有
15. 海砂、輻射屋，可減免房屋稅	免徵房屋稅	<ol style="list-style-type: none">1. 海砂屋必須經專業鑑定機關鑑定，須拆除重建者，免徵房屋稅，經鑑定應加勁補強或防蝕處理者，減半徵收房屋稅2. 經行政院原子能委員會偵測受輻射污染之房屋，其年劑量5毫西弗以上者免徵房屋稅



好康節稅報您知

第四式 申請減免房屋專屬優惠

簡陋房屋可申請核減房屋稅：

房屋具有下列情形達3項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之7成核計，具有4項者按6成核計，具有5項者按5成核計，具有6項者按4成核計，具有7項者按3成核計：

- (1) 高度未達2.5公尺。
- (2) 無牆壁。
- (3) 無衛生設備。
- (4) 無天花板(鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用)。
- (5) 地板為泥土、石灰三合土或水泥地。
- (6) 無窗戶或窗戶為水泥框窗。
- (7) 無內牆或內牆為粗造紅磚面(內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆)。

(註：以上僅為參考原則，依各縣市規定為準)



:

便民服務措施—繳稅真easy

E化新招

- 已註冊健保卡、自然人憑證或金融憑證線上查繳稅 (<https://net.tax.nat.gov.tw>)
- 108年11月新增TW-Fido查繳稅服務
只要手機下載臺灣行動身分識別(TW-Fido)AP，再至其官網 (<https://fido.moi.gov.tw>) 將自然人憑證註冊、綁定手機，完成行動身分識別後，即可以手機透過指紋或臉紋登入地方稅網路申報網站線上查繳稅。

便民服務措施—繳稅真easy

E化新招

- 以健保卡、自然人憑證或工商憑證透過便利商店多媒體事務機列印小白單，直接至超商櫃檯繳納。

- 臨櫃以信用卡或行動支付繳稅

以實體信用卡或Apple pay、Google pay、Samsung pay及台灣pay等可繳納本縣地方稅(含移送執行案件)。