

# 房屋稅

MANUAL OF LOCAL TAX GUIDELINES

§ 地方稅宣導手冊 § HOUSE TAX



臺中市政府地方稅務局 製  
Local Tax Bureau, Taichung City Government

## 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 asset 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。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。

### Taxpayers:

The house tax shall be collected from the house owner. 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. In case no one is designated to pay the tax, the present occupant or user shall pay on behalf of the joint owners.

### 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 ) × 街路等級調整率 × 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 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.

### 稅率表：

房屋使用情形	最低稅率	最高稅率
自住或公益出租人出租供住家使用	1.2%	
其他住家用	1.5%	3.6%
營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用	3%	5%
人民團體等非營業用	1.5%	2.5%

徵收率係由各縣市政府規定。

### Tax Rate Table:

House Classification	Min. Rates	Max. Rates
1. Residential purposes by the owner 2. House leased for public welfare purposes by a landlord registered with the local government	1.2%	
Residential purposes	1.5%	3.6%
1. Business purposes 2. Private hospitals 3. Private clinics 4. Professional offices	3%	5%
The premises for the non - profit civil organizations	1.5%	2.5%
The actual enforced rates shall be promulgated by County (or City) Government.		

### 繳納期間：

每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日

### Collection Period:

The collection period is from May 1<sup>st</sup> to May 31<sup>st</sup> each year.

假如您有任何問題，請撥打（04）2258-5000按1或向地方稅稽徵機關洽詢房屋稅的相關規定。

網址：<http://www.tax.taichung.gov.tw>

If you have any questions, please dial (04) 2258-5000 ext. 1 or contact your Local Revenue Service Office for inquiring about related regulations of the house tax.

Website address：<http://www.tax.taichung.gov.tw>



## 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。

手冊內容已建置於財政部稅務入口網

（網址：<http://www.etax.nat.gov.tw>），歡迎上網查閱使用



稅目	主編機關
娛樂稅	高雄市政府財政局
印花稅	高雄市政府財政局
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



## 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	8
伍、如何減輕您的房屋稅（節稅介紹）	11
陸、房屋稅問答實例	21
柒、房屋稅違章案例	26



## 壹 | 前言

房屋稅是對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅，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、油槽及加油站等均是，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？



### 生活小常識

#### 清除廚房油垢

家裡、廚房、抽油煙機、油盤、油鍋、碗盤先用抹布沾一些麵粉或黃豆粉清除第一層橘黃色的污垢，不比清潔劑遜色，接著再擦一次就會光亮無比，又可做環保。麵粉、黃豆粉、無毒又便宜。







1. 金融機構(郵局不代收)
2. 便利商店(限2萬元以下)
3. 信用卡
4. 晶片金融卡網際網路轉帳
5. 活期(儲蓄)存款帳戶轉帳
6. 自動櫃員機轉帳
7. 長期約定轉帳(須開徵前2個月完成申請)

※免手續費(信用卡繳稅除外)

另外還可以用行動裝置掃描繳款書上QR-Code以信用卡或活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳稅



讓我多告訴你一些吧!

1. 個人所有的住家用房屋，如果同時符合房屋無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內這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，其中毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始可使用，房屋稅全免。
3. 毀損面積在三成以上未達五成者，房屋稅可減半徵收。
4. 違章房屋仍須課房屋稅，房屋增建、改建應於完成或變更後30日內向地方稅稽徵機關申報。



## 貳 | 持有房屋應繳納房屋稅

### 一、房屋稅是對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅



### 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。
- ◎地下室、頂樓加蓋等，皆是課稅對象。

### 三、繳納期間：

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 2 日加徵本稅 1% 滯納金，最高以 15% 為限。



## 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) × 街路等級調整率 (地段率)

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、改建之房屋，則按月比例計算課徵，未滿1個月者不計。

### 二、房屋現值的認定

- (一) 納稅義務人於房屋建造完成之日起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、房屋評定價格的評定程序

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各直轄市、縣(市)政府選派有關主管人員和不動產估價師、土木或結構工程技師公會之專業技師、都市計畫專家學者及建築師公會之專門技術人員及民意機關等推派代表所組成。

#### 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之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

#### 五、稅率

房屋使用情形		法定稅率		臺中市徵收率
		最低	最高	
住家用	自住或公益出租人出租使用	1.2%		1.2%
	其他住家用	1.5%	3.6%	1.5%
非住家用	營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用	3%	5%	3%
	人民團體等非營業用	1.5%	2.5%	2%



備註

1. 此表以臺中市徵收率為例，各縣市徵收率依其規定。
2. 財政部頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」如下：
  - (1) 自住房屋指個人所有之住家用房屋符合無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者。如房屋不符合上述自住房屋條件，即屬其他住家用房屋。
  - (2) 公益出租人出租使用之房屋是指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。
3. 納稅人持有臺中市之住家用房屋，於扣除自住使用房屋戶數後，其餘為非自住之其他住家用房屋，依其他住家用稅率課徵。

## 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) × 街路等級調整率 (地段率) × 適用稅率 = 應納房屋稅**

某甲在臺中市南區國光路有 1 棟 5 層樓鋼筋混凝土(RC)造住宅房屋，總面積 250 平方公尺，每平方公尺核定單價 2,800 元，於民國 85 年 3 月建造完成，供自住使用，105 年地段率為 130%，某甲 105 年期應繳房屋稅計算如下：

$$2,800\text{元} \times 250\text{m}^2 \times (1 - 1\% \times 20\text{年}) \times 130\% \times 1.2\% = 8,736\text{元}$$

### (一) 房屋核定單價：

是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

**甲：**構造別（區分為鋼骨造、鋼筋混凝土造、加強磚造、磚造…等，其中以鋼骨造評價最高）。

**乙：**用途別（區分為 4 類，第 1 類國際觀光旅館、第 2 類旅館、第 3 類店舖、住宅、第 4 類工廠，其中以第 3 類戶數最多，但以第 1 類國際觀光旅館房屋評定單價最高）。

**丙：**房屋總層數（總樓層數愈高單價愈高）。



2. 房屋如內部設有電扶梯、中央系統型冷氣機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之標準予以加價。

### (二) 面積：

以該房屋之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：

請參考各縣市房屋耐用年數及折舊率標準表（如臺中市鋼筋混凝土造每年折舊率為 1%）。

### (四) 折舊經歷年數：

例如85年3月起課之房屋迄至105年6月止，其經歷年數為20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。如臺中市南區國光路之街路等級調整率經評定為 130%。

### (六) 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，地段率 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）面積雖僅為15平方公尺，但因不得少於 180 平方公尺之 1/6，故以30平方公尺計，而營業用稅率為 3%，故其房屋稅稅額計算如下：

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

(二) 自住使用之住家用面積 150 平方公尺（ $180 \times 5/6$ ）之房屋稅稅額為：

$$8,550\text{元} \times 150\text{平方公尺} \times 100\% \times 1.2\% = 15,390\text{元}$$

(三) 某甲當年應繳納之房屋稅額為：

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



## 伍 | 如何減輕您的房屋稅 (節稅介紹)

一、您的房屋有下列情形，請依表列應檢附之資料逕向所在地稽徵機關申請減免房屋稅

### (一) 減免項目

申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
1. 焚燬、坍塌、拆除致不堪居住房屋	停止課稅	房屋遭焚燬、坍塌、拆除致不堪居住者。	填具申請書
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。	1. 填具申請書 2. 受輻射汙染之房屋應檢附行政院原子能委員會偵測結果之證明文件。 3. 海砂屋應檢附專業鑑定機構鑑定之相關證明文件、主管機關核發之證明及其他有關證明文件。專業鑑定機構請洽各直轄市、縣(市)政府。
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。	1. 填具申請書 2. 海砂屋應檢附專業鑑定機構鑑定之相關證明文件、主管機關核發之證明及其他有關證明文件。專業鑑定機構請洽各直轄市、縣(市)政府。

申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
4. 宗祠、教堂、寺廟房屋	免徵房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 專供祭祀用之宗祠。</li> <li>2. 宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。</li> <li>3. 完成財團法人或寺廟登記。</li> <li>4. 房屋為其所有。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 填具申請書</li> <li>2. 宗祠、教堂、寺廟之財團法人登記之證明或寺廟登記證影本</li> <li>3. 房屋所有權狀影本</li> </ol>
5. 合法登記工廠	按營業用減半徵收房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自有房屋。</li> <li>2. 依工廠管理輔導法完成登記領有主管機關核准函。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 填具申請書</li> <li>2. 工廠登記核准函影本</li> <li>3. 房屋所有權狀影本（房屋所有權如有移轉，新所有權人仍須檢附證明文件申請始能適用）</li> </ol>
6. 農會所有之自用倉庫及檢驗場房屋	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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 填具申請書</li> <li>2. 主管機關證明文件影本</li> <li>3. 房屋所有權狀影本</li> </ol>
7. 農會專供儲存公糧倉庫	免徵房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農會所有之倉庫。</li> <li>2. 專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 填具申請書</li> <li>2. 糧政主管機關開具儲存公糧證明文件影本</li> <li>3. 房屋所有權狀影本</li> </ol>



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
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"> <li>專供飼養禽畜之房舍。</li> <li>專供培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍。</li> <li>專供農民自用之煙菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>填具申請書</li> <li>使用執照或房屋所有權狀影本</li> </ol>
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"> <li>農民團體或政府機關出資或共同出資組織之法人經營者。</li> <li>不以營利為目的。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>填具申請書</li> <li>主管機關核准設立法人之證明文件影本</li> <li>組織章程影本</li> </ol>
10. 慈善救濟事業房屋	免徵房屋稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>經立案之私立慈善救濟事業。</li> <li>不以營利為目的，完成財團法人登記。</li> <li>直接供辦理事業所使用之自有房屋。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>填具申請書</li> <li>主管機關核准慈善救濟事業之有關文件影本</li> <li>財團法人登記證明文件影本</li> <li>組織章程影本</li> <li>房屋所有權狀影本</li> </ol>

申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
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，不得減免。	1. 填具申請書 2. 主管機關核准公益社團之有關文件影本 3. 組織章程影本 4. 房屋所有權狀影本
12. 政府平價配售平民住宅	減半徵收房屋稅	1. 符合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。	1. 填具申請書 2. 主管機關證明文件影本



申請項目	減免方式	適用條件	申報時應檢附資料
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（如村里辦公室、警察分駐所等）。	1. 填具申請書 2. 政府或軍事機關無償使用證明文件影本
14. 私立圖書館、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	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。	1. 填具申請書 2. 經文教主管機關核准設立證明文件影本 3. 財團法人登記證明文件影本 4. 組織章程影本 5. 房屋所有權狀影本

備註：上表 4 至 8、10、11、14 項之申請書已詳載房屋坐落門牌者，免附所有權狀影本。

(二) 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、住家用房屋供自住或公益出租人出租使用者，稅率為 1.2%，如果符合自住要件或領有各直轄市、縣（市）政府辦理住宅補貼主管機關核發之公益出租人核定函，請即時申請變更，以保障您的權益。**

(一) 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。
- (二) 依「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 3 條規定，房屋屬公益出租人出租使用，指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。
- (三) 經核准按自住或公益出租人出租供住家使用房屋稅率課徵房屋稅，倘原適用 1.2% 稅率條件未變更，不需每年重新提出申請。倘上述條件有異動，則應依房屋稅條例第 7 條規定，於使用情形或持有戶數變更之日起 30 日內申報改課，嗣後再符合優惠稅率條件應重新申請，經核准始有適用。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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。



- (七) 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或公益出租人出租供住家使用且符合認定要件，應及早申請改按 1.2% 稅率課徵。
- (八) 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。
- (九) 依現行法令規定，下列特殊情形亦可按住家用稅率課徵，惟仍須依實際使用情形及持有戶數是否符合自住要件，認定自住或非自住之稅率課徵房屋稅：
1. 供住宅使用者，包括住宅使用之自用儲藏室，以及住宅分攤之公共設施。
  2. 各營利事業單位附設之員工宿舍及其附設餐廳。（與其他部分房屋使用情形有明確界線劃分者）
  3. 供個人計程車、果菜肉販流動攤販及漁船登記之住家用房屋。
  4. 未僱用人員、免辦營業登記之家庭手工藝副業使用之房屋。
  5. 空置未使用之房屋，已領使用執照其用途為住宅者，未領使用執照其位於都市計畫住宅區者。（如各縣市之徵收細則或自治條例另有規定者，從其規定。）
  6. 立體停車場未收費者。
  7. 未合於免稅規定之安養中心，專供安養居住使用之房屋。
  8. 在網路平台銷售貨物或勞務之營業人以原供住家之房屋作為營業登記處所者。

三、供私人醫院、診所及自由職業事務所使用之房屋，自 103 年 7 月 1 日起提高房屋稅率為 3%；其餘供人民團體等非營業用之房屋，維持按非住家非營業用稅率 1.5%~2.5% 課徵房屋稅（依各縣市徵收細則或自治條例規定之徵收率課徵）。請檢視您的房屋稅單，適用稅率是否正確，如果適用稅率有誤，請即時申請變更，以節省稅負。

#### 四、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：

- (一) 高度未達 2.5 公尺。
- (二) 無牆壁。
- (三) 無衛生設備。
- (四) 無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。
- (五) 地板為泥土、石灰三合土或水泥地。
- (六) 無窗戶或窗戶為水泥框窗。
- (七) 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）





## 五、受災、海砂、輻射屋，可減免房屋稅：

- (一) 依房屋稅條例有關規定，房屋受到重大災害，造成半毀或全毀之情況，可申請減免房屋稅。其中毀損面積佔整棟面積 5 成以上，必須修復始可使用者，房屋稅全免。至於毀損面積在 3 成以上未及 5 成者，房屋稅可減半課徵。
- (二) 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。
- (三) 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（臺北市另訂免徵標準為 1 毫西弗以上者）免徵房屋稅。

## 六、房屋增建、改建，房屋稅會增加：

在屋頂及房屋前後加蓋部分，依法仍要視加蓋面積大小及其構造來課徵房屋稅，並應於增建、改建完成後30日內向地方稅稽徵機關申報課稅。

### 七、申請房屋使用情形變更，應注意時效問題：

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 1.5%~2.5%）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。

地方稅網路申報



點通·上網申報真輕鬆

多用網路，少走馬路，不論申報房屋新設籍、使用情形變更，或申請房屋稅籍證明書及課稅明細表等，皆可使用網路申報系統，申報人可透過財政部稅務入口網 <http://www.etax.nat.gov.tw/> 或各縣市地方稅稽徵機關網站辦理，節省您更多時間，請多加利用。



## 陸 | 房屋稅問答實例

### 一、每年應納的房屋稅是在什麼時候繳？計算的期間又是如何？

**答** 房屋稅 1 年徵收 1 次，目前是訂在每年 5 月 1 日開徵至 5 月 31 日截止，繳納期間為 1 個月。課稅期間是前 1 年的 7 月 1 日起算至當年 6 月 30 日止。

### 二、房屋新建、增建或改建應於 30 日內向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，其申報日期應如何起算？

- 答** (一) 新建房屋，以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為起算日，未裝置完竣已供使用者，以實際使用日為起算日。但延不裝置門窗、水電者，以核發使用執照之日起滿 30 日為起算日。（臺北市、高雄市、新北市以滿 60 日為起算日）
- (二) 其延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成，可供裝置門窗之日起滿 30 日為起算日。（臺中市以 60 日為起算日）其延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成 120 日為起算日。（僅臺北市、新北市適用）
- (三) 增建、改建房屋，以增、改建完成可供使用之日起為起算日。

### 三、房屋稅應該由何人繳納？

**答** (一) 房屋稅是向房屋所有人徵收，而該房屋設有典權者，向典權人徵收，如果是共有房屋即向共有人徵收，由共有人推定 1 人繳納，其不為推定者，由共有之現住人或使用人代繳，又上開人員住址不明或非居住房屋所在地者，由管理人或是現住人繳納，如果是出租房屋，由承租人負責代繳，抵扣房租。

- (二) 未辦建物所有權第 1 次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收；無建造執照者，向現住人或管理人徵收。
- (三) 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。受託人為 2 人以上者，準用有關共有房屋之規定。
- (四) 以上各項雖係房屋之納稅義務人，但繳納房屋稅並非必為房屋所有權人，繳納房屋稅之收據，亦非即為房屋所有權之證明；並且納稅義務人之變更自應有其法定之原因（買賣、贈與、繼承、交換等），非依法不得變更之。

#### 四、建築物地下室如何課徵房屋稅？

- 答**
- (一) 各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，免徵房屋稅。
  - (二) 各類建築物地下室如有供營業用、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。
  - (三) 各建築物地下室停車空間，如僅供車位所有權人停車使用，或所有權人為營利事業時，無償專供其員工停車使用，准免徵房屋稅。地下室停車位所有權人未取得該址地上建築物所有權者，亦有其適用。
  - (四) 各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。
  - (五) 財政部94年 1 月11日台財稅字第 09404505310 號函釋略以，各類建築物地下室供停車場使用之房屋，如非屬自用而與營



利事業之經營具有不可分離關係，雖未另外收費，仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

(六) 各類建築物地下室，其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。

### 五、年度中房屋使用情形有所變更，要如何課徵房屋稅？

**答** 年度中房屋使用情形發生變更，應該在變更使用30日內向地方稅稽徵機關申報，以實際變更使用日期，按月分別依其適用稅率課徵房屋稅，如無法查得實際變更日，以申報日為準，無法查得實際變更日亦未申報者，以調查日為準。

### 六、房屋供作營業使用，但沒有取得營利事業執照，是不是就不必按營業用稅率課徵房屋稅？

**答** 房屋供作營業使用，不論該營利事業是不是合法，有沒有取得執照，仍然應該就有營業使用的事實按營業用稅率課徵房屋稅。

### 七、房屋課稅面積中部分供作非住家使用，應如何計算房屋稅？

**答** 依房屋稅條例第5條第1項第3款規定：「房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用及非住家用稅率，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。」即非住家使用部分面積超過全部面積六分之一者，按實際使用面積計課，其未達全部面積六分之一者，以六分之一為準，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。

## 八、工廠房屋在什麼情況下可以減半徵收房屋稅？

**答** 合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，其房屋稅按營業用稅率減半徵收，係指依工廠管理輔導法登記之工廠，從事生產所必需之建物、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等自有房屋而言。

## 九、房屋空置時應如何課徵房屋稅？

**答** 空置房屋應按使用執照所載用途別分別以非自住之住家用或非住家非營業用稅率課徵房屋稅，如無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以非自住之住家用或非住家非營業用稅率課徵。  
(如各縣市之徵收細則或自治條例另有規定者，從其規定。)

## 十、違章房屋要不要課徵房屋稅？

**答** 房屋稅係以附著於土地之各種房屋及增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋亦不例外，應依其使用情形，依法課徵房屋稅，至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。

## 十一、原來是自住房屋，改為出租，房屋稅會不會受到影響？

**答** 原符合自住要件之房屋稅率為 1.2%，如出租供他人使用，則視承租人實際使用情形適用不同稅率課徵房屋稅。若供住家用者，應適用非自住之住家用稅率（1.5%~3.6%）。以臺中市為例，持有非自住住家用房屋，按 1.5% 稅率課徵房屋稅。  
(如各縣市之徵收細則或自治條例另有規定者，從其規定。)



## 十二、自住使用及公益出租人出租使用房屋如何認定？

**答** 財政部已依房屋稅條例第 5 條之授權於 103 年 6 月 29 日頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，使全國各地方稅稽徵機關有一致的遵循依據。

(一) 自住使用房屋：個人所有的住家用房屋無出租使用，並供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內，屬供自住使用，可適用自住房屋稅率 1.2%，所以，一般民衆持有房屋如符合上述要件者，其房屋稅率跟往年一樣沒有改變。

(二) 公益出租人出租使用之住家用房屋：指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。所以，是類房屋亦可適用房屋稅最低稅率 1.2% 課徵，目的係希望透過租稅優惠稅率方式，鼓勵民衆擔任愛心房東，將其多餘房屋出租給弱勢團體，不僅可增加房屋供給，而且可降低政府興建社會住宅的壓力。

## 十三、法人持有之住家用房屋如何適用稅率？

**答** 法人持有之住家用房屋除符合公益出租使用者可按稅率 1.2% 課徵房屋稅外，其餘因不符合自住使用房屋之認定標準，因此，法人持有之住家用房屋應按非自住之住家用稅率課徵。

## 柒 | 房屋稅違章案例

**案例一：蕭君興建違章建物，並出租供營業使用，期間未向稽徵機關申報新建及使用情形，因而發生漏稅受罰情事。**

蕭君於 104 年 1 月興建完成臺中市○○區○○路○○號之違章房屋，期間未依房屋稅條例第 7 條規定向稽徵機關申報房屋新建及使用情形等有關事項，後經承辦人員於 104 年 10 月清查查獲，除補徵該屋 104 年期房屋稅 5 萬 4,000 元外，因該屋係未領有使用執照之違章建物且未依法申報房屋稅籍，另依房屋稅條例第 16 條及「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」規定，按所漏稅額處 0.7 倍之罰鍰計 3 萬 7,800 元。

**案例二：自有供生產用之工廠，原核定按營業用稅率減半課徵房屋稅，於房屋使用情形變更後未向稽徵機關申報，以致漏稅受罰。**

○○股份有限公司名下坐落臺中市○○區○○路○○號房屋乙棟，第 1 層因作為工廠供直接生產使用之自有房屋，原經稽徵機關核定按營業用稅率減半徵收房屋稅，而後於 104 年 11 月 11 日經該稽徵機關查得該公司自 103 年 10 月起，即將第 1 層部分面積出租供○○企業社使用，期間未依房屋稅條例第 7 條規定，於變更使用之日起 30 日內向稽徵機關申報，除應補徵 104 年之差額房屋稅 1 萬 8,000 元外，另依房屋稅條例第 16 條及「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」之規定，按其所漏稅額處 0.5 倍罰鍰計 9,000 元。