

房屋稅 差別稅率2.0

臺中市房屋稅徵收率
自治條例修正(草案)

常見問答

113.7.1起實施



113年

7/1

113.8.15修



問題 01

台中市住家用房屋課徵囤房稅2.0之稅率為何?與財政部所訂差別稅率基準有何不同?

問題 02

如何計算全國歸戶及適用稅率?

問題 03

全國單一自住住家用一定金額以下適用稅率1%，則台中市的一定金額為多少?每年都一樣嗎?房屋現值一定金額可以從何處查詢(得知)?

問題 04

全國單一自住住家用或3戶以下自住住家用都要辦竣戶籍登記嗎?辦竣戶籍登記是限房屋所有權人嗎?還是其他人也可以?

問題 05

為何自住住家用房屋要以戶籍登記為認定要件?

問題 06

哪些非自住住家用房屋會被排除加稅,是否不納入全國歸戶戶數計算?

問題 07

如何從房屋稅繳款書查得非自住住家用屋適用稅率?還有何查詢管道?

目錄

CONTENTS

問題 08

調高房屋稅後，房東稅負可能增加，要如何合法節稅？

問題 09

對持有非自住房屋按戶數訂定差別稅率2.0，但持有同樣戶數之房屋，小屋和大屋的價值非常不同，如何展現租稅公平？

問題 10

地價稅自用住宅用地每人可享300平方公尺之優惠，房屋稅自住房屋有限制房屋面積？

問題 11

差別稅率2.0實施之後，原持有之自住住家用房屋會受影響嗎？

問題 12

原本差別稅率1.0非自住住家用房屋是以縣市歸戶方式訂定適用稅率，為何差別稅率2.0要改為全國歸戶方式採計呢？

問題 13

台中市實施差別稅率2.0後，供社會住宅使用或公益出租的房屋會受影響嗎？

問題 14

實施差別稅率2.0之後，台中市原本以包租代管方式出租作住家使用的房屋稅率1.5%會受影響嗎？

目錄

CONTENTS

問題 15

透過包租代管業出租之住宅能否自「簽訂委託租賃契約日」開始（即包租代管期間）就按單一稅率1.5%~2%優惠？

問題 16

對免稅住家用房屋限每人全國3戶以下，如果持有超過3戶，可否選擇哪3戶免稅？需要自己申請嗎？超過戶數者，應課徵稅率為何？

問題 17

年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

問題 18

我在台中及其他縣市都有非自住住家用房屋，因為各縣市同戶數的稅率不一定相同，我的房屋是否可以選擇較低的稅率？

問題 19

房屋使用情形變更應於何時申請，才能適用較優惠稅率？

問題 20

年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

問題 21

與他人共有的非自住房屋，應如何計算全國歸戶的戶數？

目錄

CONTENTS

問題 22

一般出租房屋、包租代管業媒合之一般租賃住宅和包租代管業媒合出租之社會住宅之稅率比較如何？

問題 23

依據租賃專法第17條規定，若包租代管出租之住宅月租金收入在6,000元以下免納綜合所得稅，因此國稅局曾告知可以不必申報租賃所得。這樣會影響房屋稅適用優惠稅率的權益嗎？

案例 01

甲有7戶應稅住家用房屋，A.B自住使用，C為出租達租金標準，D為繼承取得共有，E.F.G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？

案例 02

甲有6戶住家用房屋，B.為公益出租使用，F為免稅房屋，C.E為委託包租代管且出租達租金標準，D.G為社會住宅。請問6戶房屋適用稅率為多少？

案例 03

甲有7戶住家用房屋，E為免稅房屋，其餘為應稅，A自住使用且在房屋現值在一定金額以下，C為社會住宅，B.F為委託包租代管且出租未達租金標準，D.G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？

目錄

CONTENTS

問題 01

台中市住家用房屋課徵囤房稅2.0之稅率(草案)為何?與財政部所訂差別稅率基準有何不同?

本市所訂定差別稅率2.0(草案)與財政部所訂基準完全相同，課徵稅率如下：

非自住類別	稅 率		備 註
1. 出租且申報所得達 租金標準 2. 繼承取得共有房屋	1-4戶	1.5%	此2類房屋，依 納稅義務人全國 持有總戶數合併 計算
	5-6戶	2.0%	
	7戶以上	2.4%	
3.起造人待銷售房屋	1年以內	2.0%	此類房屋，依各 房屋興建完成、 待銷售年數計算
	1-2年	2.4%	
	2-4年	3.6%	
	4-5年	4.2%	
	超過5年	4.8%	
4.其他非自住房屋	2戶以內	3.2%	此類房屋，依納 稅義務人全國持 有總戶數計算
	3-4戶	3.8%	
	5-6戶	4.2%	
	7戶以上	4.8%	



問題 02

如何計算非自住住家房屋之全國歸戶戶數及適用稅率？

全國歸戶



按個人持有**全國**之**應稅房屋總戶數**，
依**各縣市**自訂之相應稅率課徵房屋稅(全額累進)

案例

A君共有 **7戶** 非自住房屋，其中**1戶**為免稅，每戶房屋課稅現值均為100萬元：

台中



台北



苗栗



高雄



各縣市皆
適用**6戶**
之稅率

台中6戶稅率

$$100萬 * 4.2% * 2 = 8.4萬$$

台北6戶稅率

$$100萬 * 4.2% * 3 = 12.6萬$$

苗栗6戶稅率

$$100萬 * 3.8% * 1 = 3.8萬$$

免稅房屋不計入

(假設各縣市皆參照中央基準訂稅率)

問題 03

全國單一自住住家用一定金額以下適用稅率1%，則台中市的一定金額為多少？每年都一樣嗎？房屋現值一定金額可以從何處查詢(得知)？

(一)台中市全國單一自住一定金額認定方式：

指本市轄內當期房屋稅課稅所屬期間首日(每年7月1日)，所有人或使用權人本人、配偶及未成年子女於全國合計僅持有1戶房屋，且符合房屋稅條例第五條第四項前段規定辦竣戶籍登記，無出租或供營業情形規定要件者，按其應稅自住住家用房屋現值由高至低排序，取第1%戶(取整數，小數點以下無條件捨去)房屋，以低於該房屋現值之最大值。

(二)因為每年開徵房屋稅自住戶數會所有變動，第1%戶自住房屋現值會不一樣，故**本市每年全國單一自住一定金額會不一樣。**

(三)依本市113年房屋稅開徵之資料估算，台中市全國單一自住一定金額約為148萬餘元。(係屬估算值，仍以每年2月底前及房屋稅開徵時公告之一定現值金額為準)

(四)本市每年全國單一自住房屋現值一定金額於**每年2月底前刊登於台中市政府公報、台中市政府秘書處網站(公告訊息/台中市政府公報)，及台中市地方稅務局網站(公開資訊/主動公開資訊/各稅開徵減免及草案預告公告)。**

問題 04

全國單一自住住家用或3戶以下自住住家用都要辦竣戶籍登記嗎？辦竣戶籍登記是限房屋所有權人嗎？還是其他人也可以？

自住住家用房屋

條件:

本人、配偶或直系親屬
於該屋辦竣戶籍登記

無出租或供營業，
且供實際居住使用

全國限3戶

依據房屋稅條例規定，供自住使用之住家用房屋，房屋所有人之本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業情形，所以，自住用房屋無論1戶或3戶以下，皆要由本人、配偶或直系親屬之其中1人於該自住房屋辦竣戶籍登記，其他人設立戶籍(如兄弟姊妹是旁系親屬)是不行的。

問題 05

為何自住住家用房屋要以戶籍登記為認定要件？

113年1月房屋稅條例修正，自住住家用房屋需設立戶籍登記為認定自住要件，主要參據土地稅法第9條「自用住宅用地」定義，即地價稅適用自用住宅用地應設立戶籍規定，增訂於房屋稅條例，明定供自住使用之住家用房屋應由本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記且無出租或供營業之要件。使**同一房地產的租稅優惠條件一致**，以簡化稅政，減少爭議。



問題 06

哪些非自住住家用房屋會被排除加稅，是否不納入全國歸戶戶數計算？

財政部頒訂「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」第4條規定，計**12類房屋不納入全國規戶戶數計算**：

- 01 供住家使用之公有房屋。
- 02 經目的事業主管機關認定符合住宅法第19條規定興辦之社會住宅。
- 03 符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項規定之租賃住宅。
- 04 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。
- 05 依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分，並領有單獨建物所有權狀。
- 06 專供停放車輛使用之停車空間
- 07 公共共有房屋。
- 08 經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法許可之長照服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。
- 09 經直轄市、縣(市)政府依文化資產保存法登錄公告供住家使用之聚落建築群、史蹟及文化景觀。
- 10 屬促進民間參與公共建設法第8條第1項第1款規定民間參與公共建設案之公共建設、附屬設施或附屬事業，其供住家使用之住宅或宿舍。
- 11 於課稅所屬期間之上一年7月1日至當年2月末日焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度之房屋。
- 12 其他經財政部核定之房屋。

問題 07

如何從房屋稅繳款書查得非自住住家用屋適用稅率？

114年度的房屋稅繳款書將改版，會於房屋使用情形欄位以代號顯示非自住房屋的類別(1~7類)，也可明確顯示該房屋的適用稅率。

自住、非自住類別
數字代號標示處

顯示各使用情形之稅率

繳款書格式(A4)	公庫計算						(元)
	課稅房屋坐落						
	使用情形	住家		非住家			課稅月數
		自住或公益出租	非自住 6	營業	營業減半	私人醫院診所或自由職業事務所	非住非營
	課稅現值						持分比例
	稅率(%)						
本稅							



問題 08

調高房屋稅後，房東稅負可能增加，要如何合法節稅？

本市囤房稅2.0配套措施規定，房東如透過符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條的包租代管業者出租之租賃住宅，申報租賃所得且達租金標準者仍維持稅率1.5%，房屋稅沒有變動，以公益出租及社會住宅方式出租者，稅率為1.2%，亦不受影響，期望透過優惠房屋稅的方式，降低房東持有成本，進而回饋給承租人。

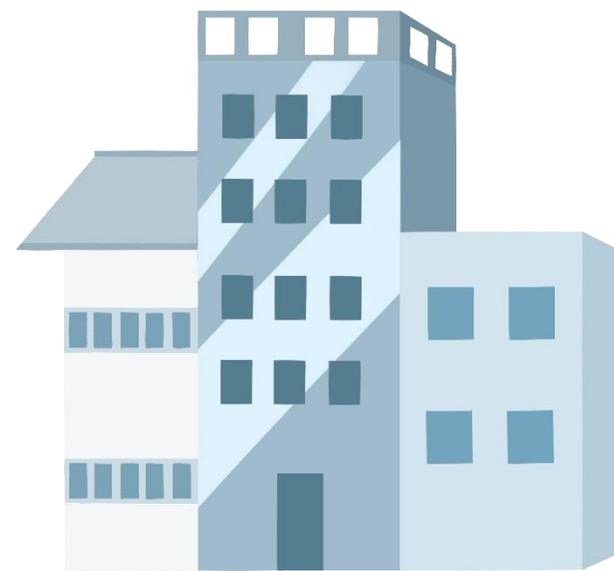


問題 09

對持有非自住房屋按戶數訂定差別稅率2.0，但持有同樣戶數之房屋，小屋和大屋的價值非常不同，如何展現租稅公平？

依據房屋稅條例的規定，地方政府尚無按房屋面積大小、價值多寡或坐落區段決定稅率之法源依據。

房屋稅的稅基在於房屋課稅現值，市價較高（或面積較大）之房屋其課稅現值也較高，繳納較高額之房屋稅。至於**稅率的適用判斷，仍在於房屋「使用情形」**。一般而言，持有房屋戶數較多者，非供自住使用之比例也較高，故課以較高稅率，尚符合量能課稅原則。



問題 10

差別稅率2.0實施之後，原持有之自住住家用房屋會受影響嗎

自住使用之住家房屋，依據房屋稅條例第5條授權財政部於113年頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，係指須符合下列情形：**①房屋無出租或無供營業情形。②供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。③本人、配偶及未成年子女，限全國3戶以內。**如原本已符合自住住家用房屋(稅率1.2%)，但尚無人設戶籍者，應於114年3月24日前遷入戶籍，才能繼續適用稅率1.2%；但如原本就已經有本人、配偶或直系親屬設戶籍，則本局7月以後將主動核定繼續適用優惠稅率，民眾免再提出申請。

此外，若本人、配偶或未成年子女全國只持有一戶房屋，該房屋也符合自住住家使用之要件，其房屋現值符合一定金額以下者，稅率為1%。

問題 11

地價稅自用住宅用地每人可享300平方公尺之優惠，房屋稅自住房屋有限制房屋面積？

地價稅每人可享300平方公尺土地，可為多處土地符合自用住宅用地累計為300平方公尺，而非單指一處土地，而房屋稅為限全國3戶可享自住住家用優惠稅率1.2%，不限每戶的面積。

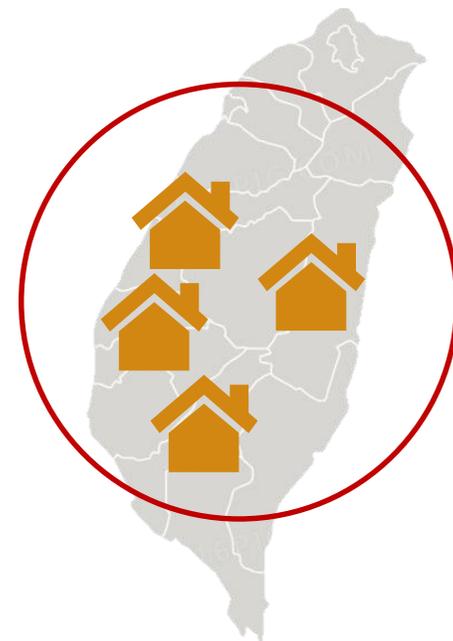
但若納稅人本人、配偶及未成年子女，全國僅持有一戶自住住家用房屋，該戶房屋的課稅現值必須在一定金額以下，才能適用最優惠的單一自住稅率1%。



問題 12

原本差別稅率1.0非自住住家用房屋是以縣市歸戶方式訂定適用稅率，為何差別稅率2.0要改為全國歸戶方式採計呢？

財政部基於部分地方政府仍未訂定差別稅率1.0，且差別稅率1.0採縣市歸戶方式計課房屋稅，無法真實反映於納稅義務人全國持有房屋戶數之情形，為促進房屋有效利用及合理化房屋稅稅負，爰修正房屋稅條例，並經立法院三讀通過，總統公布，房屋稅差別稅率2.0係針對房屋所有人住家用房屋進行全國歸戶，對持有多戶且未作有效使用者，課以較高稅率，以鼓勵房屋釋出，減少空置，符合公平正義。



問題 13

台中市實施差別稅率2.0後，供社會住宅使用或公益出租的房屋會受影響嗎？



不會。
符合住宅法所規定之政府獎勵民間包租代管業者興辦之社會住宅，可依本市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例規定，適用稅率為1.2%，又公益出租人出租使用房屋依房屋稅條例規定課徵稅率亦為1.2%，是實施差別稅率2.0後，本市社會住宅及公益出租房屋適用稅率仍為1.2%

問題 14

實施差別稅率2.0之後，台中市原本以包租代管方式出租作住家使用的房屋稅率1.5%會受影響嗎？

為鼓勵房東長期委託代管業者管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，財政部明定**以包租代管方式出租作住家使用的房屋，將不納入全國總持有應稅房屋戶數**，如符合出租申報租賃所得達所得稅法第14條第1項第5類規定之當地一般租金標準者，課徵稅率為**1.5%**。但若房東未申報租賃所得，或有申報但租金未達所得稅法第14條第1項第5類規定之當地一般租金標準(台中市住家用房屋之112年租金標準為房屋評定現值之22%)者，則以**稅率2%**課徵。而且**包括個人或法人房東都可以適用**。



問題 15

透過包租代管業出租之住宅能否自「簽訂委託租賃契約日」開始（即包租代管期間）就按單一稅率1.5%~2%優惠？

- (一)房東既已將房屋租予「包租代管」業者，**自房東與包租代管業者簽訂委託契約日起可適用單一稅率優惠**。如符合出租申報租賃所得達所得稅法第14條第1項第5類規定之當地一般租金標準者，課徵稅率為1.5%。但若房東未申報租賃所得，或有申報但租金未達所得稅法第14條第1項第5類規定之當地一般租金標準(台中市住家用房屋之112年租金標準為房屋評定現值之22%)者，則以2%稅率課徵。
- (二)**惟簽訂「代管」(租屋媒合)契約**，如尚未實際出租，因無租金收入，無法審查是否申報租賃所得及是否達租金標準，故房屋稅率先按2%課徵；**嗣實際出租使用後**，仍請**向本局申請並檢附租賃契約影本**，如經審查出租申報達租金標準，則房屋稅稅率按1.5%課徵。
- (三)房東透過包租代管業者出租房屋，**應以每期房屋稅開徵40日以前(3月22日)向本局申請**，則當期房屋稅即按1.5%稅率或2%稅率課徵，逾期申報，則自次期起適用。

問題 16

對免稅住家用房屋限每人全國3戶以下，如果持有超過3戶，可否選擇哪3戶免稅？需要自己申請嗎？超過戶數者，應課徵稅率為何？

- 1 民眾(自然人)持有全國住家用免稅房屋合計超過3戶時，應於每期房屋稅開徵40日以前，向當地主管稽徵機關申報擇定3戶之免稅房屋。
- 2 於113年7月1日前，民眾(自然人)持有全國住家用免稅房屋合計超過3戶時，應於114年3月24日以前向當地主管稽徵機關申報擇定3戶之免稅房屋，屆期未申報者，由當地主管稽徵機關為民眾從優擇定。
- 3 如超過3戶以上之免稅房屋，其第4戶以上，則按其住家用類型，分別納入全國歸戶及適用差別稅率。例如甲已有台中市其他非自住住家用房屋1戶，原本免稅房屋5戶，因加入其免稅房屋超過3戶以上共2戶，該2戶為台南市非自住住家用房屋，則甲全國有3戶非自住住家用房屋，按台中及台南3戶適用稅率皆為3.8%。



問題 17

年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

房屋稅新制重點之一是改為「按年課徵」，而房屋稅以每年2月末日為納稅基準日，也就是說，每年2月末日房屋稅籍所登記之納稅義務人，就應該繳納當期(年)房屋稅。

- 舉例說明：甲君(賣方)與乙君(買方)於114年2月1日訂立A屋買賣契約，同年3月1日完成建物移轉登記，114年2月28日A屋仍登記在原所有權人甲君名下，114年期房屋稅應由甲君繳納；倘於114年2月28日當天完成建物移轉登記，因114年2月28日A屋已登記於乙君名下，114年期房屋稅則應由乙君繳納。



問題 18

我在台中及其他縣市都有非自住住家用房屋，因為各縣市同戶數的稅率不一定相同，我的房屋是否可以選擇較低的稅率？

依據房屋稅條例規定，直轄市及縣(市)政府應訂定差別稅率，納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之應稅房屋，按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣(市)政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。

納稅義務人持有A市的房屋應適用A市房屋稅稅率，而持有B縣房屋則應適用B縣房屋稅稅率。

所以，例如納稅義務人全國持有4戶其他非自住住家用應稅房屋，台中2戶、苗栗2戶，全國合計為4戶房屋，是台中及苗栗皆按4戶計算，而台中4戶應課徵稅率為3.8%，苗栗4戶應課徵稅率為3.2%。所以台中的房屋不可適用苗

- 栗的稅率(較低)來課徵。



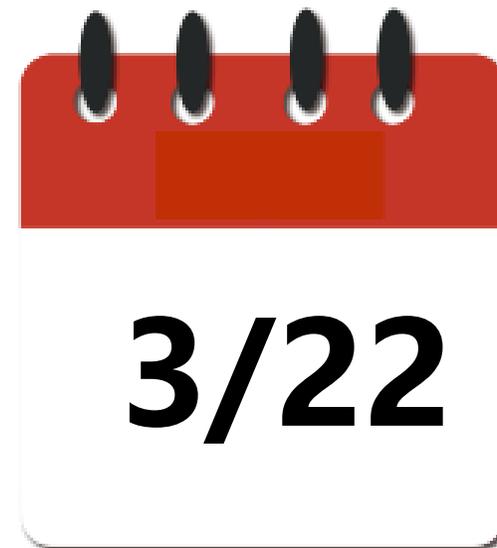
問題 19

房屋使用情形變更應於何時申請，才能適用較優惠稅率？

113年7月1日起實施修正後房屋稅條例第7條規定，使用情形變更致稅額減少者，須於當期開徵40日前向當地主管稽徵機關申報，自當期生效；逾期申報或致稅額增加者，則自次期生效；經核定後如果使用情形未變更，免再申報。

例如房屋原為非自住住家空置使用(稅率3.2%)，變更改為出租，且申報所得達租金標準(稅率1.5%)，應於**當期開徵40日(3月22日)以前申報**，則當期即可適用較低稅率1.5%課徵；如果逾期申報，則當期仍應按3.2%課徵。

開徵前40日



問題 20

年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

113年7月1日起實施修正後房屋稅條例第6條之1規定，房屋稅以每年2月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年5月1日起至5月31日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。也就是說，**每年2月末日房屋稅籍所登記之納稅義務人**為當期房屋稅繳款書的核定對象。



問題 21

與他人共有的非自住房屋，應如何計算全國歸戶的戶數？

共有房屋全國戶數計算方式將按**各共有**
人分別以1戶歸戶，代表每個共有人在
計算全國歸戶時，均要各計算1戶；
只有在計算自住住家用房屋全國持有戶
數時，本人、配偶及未成年子女共有房
屋才以1戶計算。



問題 22

一般出租房屋、包租代管業媒合之一般租賃住宅和包租代管業媒合出租之社會住宅之稅率比較如何？

類型	一般出租房屋	包租代管一般租賃住宅	包租代管社會住宅
歸戶方式	全國歸戶 (與繼承共有房屋 合併計算)	不計入戶數	不計入戶數
稅率	4戶以下：1.5% 5-6戶：2.0% 7戶以上：2.4%	申報租賃且租金達 標或繼承取得共有 房屋：1.5% 其餘2%	1.2%
是否需申請	要申請	要申請	免申請



問題 23

依據租賃專法第17條規定，若包租代管出租之住宅月租金收入在6,000元以下免納綜合所得稅，因此國稅局曾告知可以不必申報租賃所得。這樣會影響房屋稅適用優惠稅率的權益嗎？

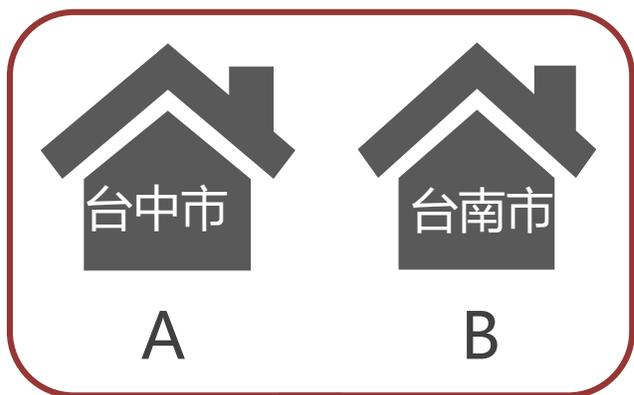


本市房屋稅徵收率自治條例(草案)第3條之規定，係源於房屋稅條例第5條明定，出租**申報租賃所得**達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.4%。所以持有包租代管租賃房屋除係因繼承取得以外，**納稅義務人必須申報租賃所得且符合租金達標，才可適用稅率1.5%。**



案例 01

甲有7戶應稅住家用房屋，A.B自住使用，C為出租達租金標準，D為繼承取得共有，E.F.G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？



● ●
自住使用
全國3戶以內
每戶**1.2%**



出租1戶、
繼承取得共有房屋1戶
共2戶，每戶皆**1.5%**



空置3戶
每戶皆**3.8%**
(3~4戶：3.8%)

案例 02

甲有6戶住家用房屋，B.為公益出租使用，F為免稅房屋，C.E為委託包租代管且出租達租金標準，D.G為社會住宅。請問6戶房屋適用稅率為多少？



包租代管
(出租達租金標準)
不納入戶數計算
每戶皆1.5%



公益出租
不納入戶數計算
1.2%



免稅房屋
不納入戶數計算



社會住宅
不納入戶數計算
每戶皆1.2%

案例 03

甲有7戶住家用房屋，E為免稅房屋，其餘為應稅，A自住使用且在房屋現值在一定金額以下，C為社會住宅，B.F為委託包租代管且出租未達租金標準，D.G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？



A

自住使用
全國3戶以內
每戶**1.2%**



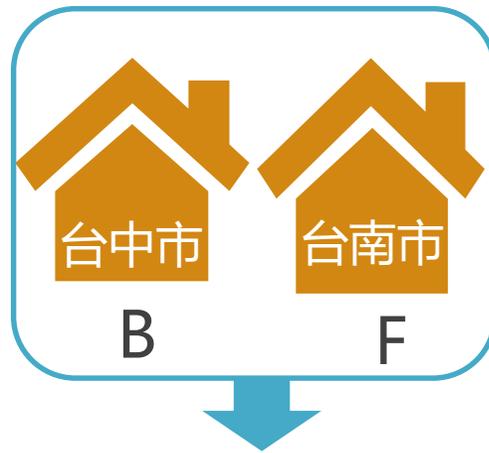
C

社會住宅
不納入戶
數計算
1.2%



E

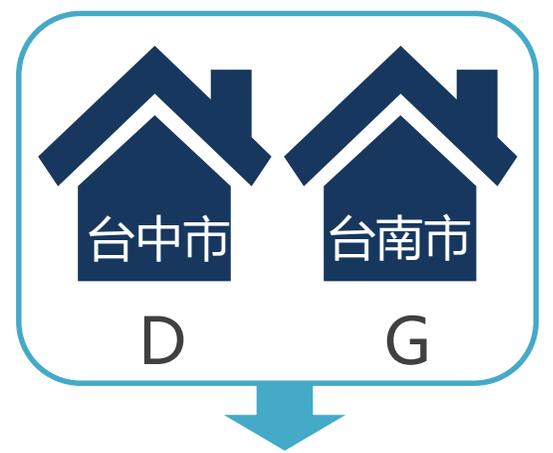
免稅房屋
不納入戶
數計算



B

F

包租代管
(出租未達租金標準)
不納入戶數計算
每戶皆**2%**



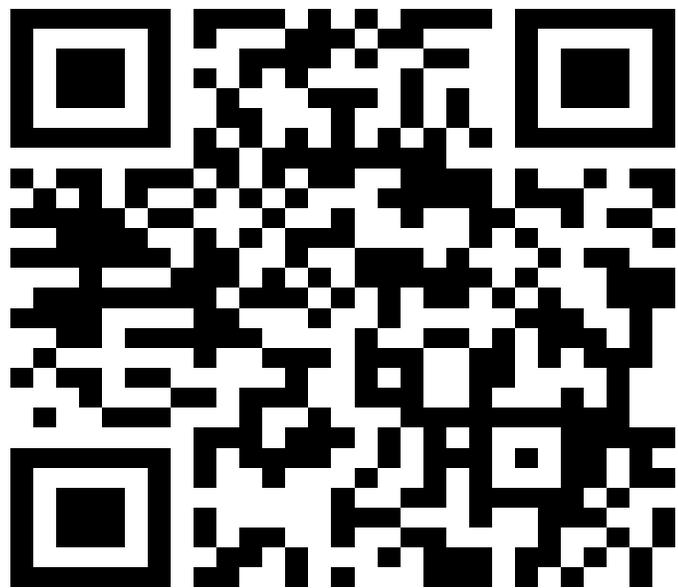
D

G

空置未使用
全國歸戶2戶
每戶皆**3.2%**
(2戶以下3.2%)

24hr申辦

台中市政府地方稅務局官網



線上申辦



房屋稅試算

以聊天方式提供各地方稅目資訊，整合全國各縣市地方稅捐稽徵機關的專業稅務問答，提供民眾更多元便利且24小時的諮詢服務管道

<https://netcsweb.tax.nat.gov.tw/Webhook/>



地方稅智慧服務新寵兒

24小時智慧客服 地稅小幫手

整合

七大稅務知識

網路申報系統QA

多元串聯

國稅小幫手

LINE官方帳號

各地方稅稽徵機關官方網站、粉絲專頁



THINK YOU

感謝觀看

臺中市政府地方稅務局
免付費電話0800-000321



臺中市政府 地方稅務局

TCLTB

