

1、房屋稅率修正專區

臺北市自住之住家用房屋擇定輔導通知 Q&A

Q1：房屋稅條例第 5 條住家用房屋稅率修正的重點為何？

A：房屋稅條例第 5 條主要係規範房屋稅法定稅率，本次修正重點主要區分自住之住家用及非自住之住家用差別稅率，修正內容如下：

1. 房屋供自住及公益出租人出租使用者為 1.2%，自住及公益出租人出租使用認定標準由財政部定之。
2. 其他供住家用房屋為 1.5%至 3.6%，地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

Q2：如何認定房屋供自住及公益出租人出租使用？

A：(一)依據財政部頒定之「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」

1. **自住房屋**是指個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：
 1. (1)房屋無出租使用。
 2. (2)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
 3. (3)本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。
2. **公益出租人出租使用房屋**：
 1. (1)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。
 2. (2)公益出租人指經由租屋服務平臺於「輔導獎勵民間成立租屋服務平台辦法」規定之租賃資訊網站刊登出租資訊，將住宅出租予中低所得家庭供住家使用者。因此，不論自然人或法人符合規定者，均可為公益出租人。

(二)一般民眾持有房屋如符合上述自住房屋要件者，房屋稅稅率為 1.2%並未改變。此外，為增加房屋供給並降低政府興建社會住宅的壓力，鼓勵民眾擔任公益出租人，將多餘的房屋出租給弱勢團體者，其房屋稅亦適用 1.2%之稅率課徵。如果要成為公益出租人（愛心房東），相關訊息可撥打 23212186 轉 2504、2505 洽本府都市發展局住宅企劃科詢問。

Q3：修正後本市非自住之住家用房屋稅率為何？

A：因應 103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅條例第 5 條規定，本府已配合修正臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條房屋稅稅率，將非自住之住家用房屋，按所有權人持有戶數多寡訂定差別稅率，該修正案業於 103 年 10 月 9 日經臺北市議會審議通過，並經本府於 103 年 11 月 3 日以府法綜字第 10333647300 號令公布，追溯自 103 年 7 月 1 日起實施。主要修正內容為排除自住房屋之戶數後，持有本市非自住之住家用房屋在 2 戶以下者每戶均按 2.4%稅率課徵房屋稅，持有 3 戶以上者每戶均按 3.6%稅率課徵房屋稅。

案例：

房屋持有情形及適用稅率說明					
案例	納稅人持有本市房屋總數	本市符合自住之房屋		各納稅義務人持有本市非自住之住家用房屋	
		房屋戶數	適用稅率	房屋戶數	適用稅率
案例一	1	0	1.2%	1	2.4%
案例二	2	1	1.2%	1	2.4%
案例三	3	2	1.2%	1	2.4%
案例四	5	3	1.2%	2	2.4%
案例五	5	2	1.2%	3	3.6%
案例六	6	3	1.2%	3	3.6%
案例七	7	3	1.2%	4	3.6%

註：1.自住房屋係以財政部頒定之住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準認定之。
2.非自住之住家用房屋係以各納稅義務人持有本市房屋總數扣除其持有本市自住房屋之戶數計算。

Q4：非自住房屋稅率何時實施？影響對象？

A：房屋稅條例第 5 條修正案業經總統於 103 年 6 月 4 日公布，並於同年月 6 日生效，本府業配合修正臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條有關非自住之住家用房屋稅稅率相關規定，於 103 年 10 月 9 日經本市議會審議通過，並經本府於 103 年 11 月 3 日以府法綜字第 10333647300 號令公布，追溯自 103 年 7 月 1 日起實施，明年（104 年）5 月開徵的房屋稅，法人持有及個人持有 3 戶非自住之住家用房屋，將按修正後稅率計徵房屋稅，故其稅額將較現行房屋稅額增加 1 至 2 倍。

Q5：如何申請按自住房屋稅率課徵房屋稅？有無申請期限？

A：房屋所有權人本人、配偶及未成年子女（簡稱家戶）於全國累計持有 3 戶以下房屋者，本處會先按自住房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅，惟嗣後將視個案需要查核按實際使用情形課徵。家戶全國累計持有 4 戶以上房屋者，各地方稅捐機關已於 103 年 8 月 10 日前寄發自住房屋申請輔導通知給房屋所有人，請其擇定自住房屋坐落地，如於同年 10 月 31 日前未向稅捐機關提出申請者，將按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。

Q6：如本人、配偶及未成年兒子分別接到臺北市、新北市、苗栗縣等稅捐稽徵處寄發之自住房屋申請輔導通知，並檢附個人持有各該縣市住家用房屋明細回覆單，應如何處理？

A：

（一）依修正後房屋稅條例第 5 條及財政部頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」規定，若所有權人本人、配偶及未成年子女（簡稱家戶）持有住家用房

屋全國合計超過 4 戶（含）以上，因部分房屋需按非自住之住家用稅率課徵房屋稅，宜由納稅人自行選擇，故由各房屋所在地的縣市稅捐機關，就房屋稅納稅人持有所轄之住家用房屋明細列表併同輔導通知郵寄，供家戶之納稅人合併勾選符合之自住房屋，且以全國最多 3 戶為限。

（二）因應房屋稅條例修正自住及非自住之住家用房屋稅率後初次實施，且為保障納稅人權益並方便其提出自住房屋申請，故寄發輔導擇定通知函，請納稅人就持有房屋符合自住使用規範（即無出租且供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用之住家用房屋）部分，且全國最多 3 戶以內擇定自住房屋，並於回覆單勾選後，向其中任一稅捐機關遞送，該機關會主動通知其他房屋所在地之稅捐機關。

（三）例如：在臺北市、新北市、苗栗縣等持有住家用房屋合計 4 戶以上，會分別收到上述縣市稅捐機關寄發的輔導函，必須合併其他縣市之回覆單資料，勾選符合自住房屋最多 3 戶（定義請參考 Q2），並可以參考以下二項原則擇定：

1. **勾選現值最高**：如果家戶持有房屋均符合自住房屋規範，可將住家用總現值（明細單上是應稅現值）最高之前 3 戶，列為適用住家用房屋 1.2% 稅率的處所。

2. **勾選稅率最高**：因各縣市所訂非自住之住家用房屋稅率高低不同，故應優先選擇位於非自住之住家用房屋稅率較高縣市之房屋。臺北市擬訂之非自住之住家用房屋稅率，為持有臺北市非自住房屋 2 戶以下者每戶均按 2.4%，3 戶以上者每戶均按 3.6% 課徵，業經臺北市議會審議通過，並經本府於 103 年 11 月 3 日以府法綜字第 10333647300 號公布，追溯自 103 年 7 月 1 日起實施。

Q7：為何家戶持有全國之住家用房屋明細無法合併寄送供擇定？

A：因房屋屬財產資料，基於稅捐稽徵法第 33 條及個人資料保護法之規範，又房屋稅係屬各地方政府負責稽徵之業務，本處僅能就持有本市房屋資料提供，如配偶或未成年子女另持有本市或外縣市房屋，亦會個別收到其持有房屋之資料，但須合併選擇自住使用之房屋，全國最多 3 戶。

Q8：持分共有房屋也算一戶？

A：

（一）個人所有持分共有房屋，於檢視是否符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條之戶數限制時，原則上該持分共有房屋以 1 戶計算，即持分共有房屋所有權人各自算 1 戶，房屋如為已辦理建物所有權登記者，原則上依權狀判斷，即以持有人持有住家用房屋之權狀計算戶數，但本人、配偶及未成年子女持分共有同一間房屋，可僅算 1 戶。

（二）例如 1：甲分別共有 5 戶住家用房屋，權利範圍各為 1/2，則甲持有住家用房屋為 5 戶，如均符合自住使用，僅可就 5 戶內勾選 3 戶，不是以持分房屋權利範圍加總計算，即 $1/2 \times 5 \text{ 戶} = 2.5 \text{ 戶}$ （錯誤計算）。

（三）例如 2：甲夫與乙妻持分共有 4 戶住家用房屋，權利持分各為 1/2，由於係共同持分共有，如果 4 戶房屋符合自住使用之規範，建議優先選擇房屋現值最高的 3 戶，餘 1 戶應按各縣市規定之非自住房屋稅率課徵房屋稅。

Q9：本人和配偶持有住家用房屋共 3 戶，是否會收到輔導函及回覆單？

A：目前財政部規劃係先就本人、配偶及未成年子女持有全國住家用房屋超過 4 戶以上者，寄發輔導擇定函，至於持有住家用房屋在 3 戶以下者，則暫先按自住房屋稅率 1.2% 課徵房屋稅，未來會加強查核有無出租及確實居住之情形。如納稅人持有之住家用房屋不符合自住使用之規範，應向房屋所在地稅捐稽徵機關申報房屋使用情形變更為非自住使用，避免以後年度被補稅處罰。

Q10：持有共同共有、信託房屋或獎勵停車位之房屋，如何計算戶數？

A：針對該等房屋因涉及法令認定疑義，所以本次所發家戶持有全國住家用房屋 4 戶以上的輔導擇定通知函，原則上暫未列入回覆單內。如要申報房屋使用情形為自住，應先

受理申請，俟財政部明定如何認定適用稅率後再行回覆。

Q11：使用執照所載房屋用途為住家用，如空置，應按何種稅率課徵房屋稅？

A：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」第 2 條已規範個人住家用房屋供自住使用之認定三要件。所以，使用執照所載房屋用途雖為住家用，但如空置，即不符自住房屋認定標準，故應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。

Q12：非自然人持有供住家使用之房屋，應按何種稅率課徵房屋稅？

A：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」第 2 條已規範個人住家用房屋供自住使用之認定三要件。所以，非自然人持有供住家使用之房屋不符上開自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅。

Q13：自住房屋是否須每年重新申請適用自住房屋稅率？

A：經核准按自住房屋稅率課徵房屋稅，倘自住條件未變更，不需每年重新提出申請。倘自住條件有異動，則應依房屋稅條例第 7 條規定，於使用情形變更之日起 30 日內，重新申請擇定適用自住房屋稅率之自住房屋。

Q14：領有建築管理機關核發之農業資材室、農舍等容許證明或使用執照，是否可按自住房屋稅率課徵房屋稅？

A：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」第 2 條已規範個人住家用房屋供自住使用之認定三要件。所以房屋是否可按自住房屋稅率課徵，需視其是否符合上開規定認定，與建管機關核發房屋相關證明或執照所載用途無直接相關。

Q15：依民宿管理辦法申請登記作民宿使用且免辦營業登記之房屋，是否可按自住房屋稅率課徵房屋稅？

A：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」第 2 條已規範個人住家用房屋供自住使用之認定三要件。因此，依民宿管理辦法申請登記作民宿使用且免辦營業登記之房屋，其屬供民宿使用部分，已不符合上開自住房屋規定，應按非自住之住家用稅率課徵房屋稅；至屬供自住房屋使用部分，如符合上開自住認定標準之規定，則該部分可按自住房屋稅率課徵。

Q16：本人、配偶及未成年子女所有 4 戶以上住家用房屋，已核准 3 戶按自住房屋稅率課徵房屋稅，其中 1 戶為未成年子女所有，於該子女成年後如何適用自住房屋規定？

A：「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條已規範個人住家用房屋供自住使用之認定要件。所以，本人、配偶及未成年子女 3 人所有 4 戶 A.B.C.D 住家用房屋，已核准 3 戶 A.B.C 按自住房屋稅率課徵房屋稅，其中 C 戶為未成年子女所有，但當該子女成年後，該 C 戶可不與父母併計自住房屋戶數。

Q17：房屋打通合併使用如何計算戶數？

A：因房屋稅是依據地政機關核發之建物所有權狀所載建物資料設籍課稅，是以，房屋稅籍資料戶數之計算應依建物所有權狀來認定，至於 2 戶以上房屋打通合併使用之戶數認定，目前仍應依其建物所有權狀分別認定戶數，小套房亦同。

Q18：房屋打通合併使用，地價稅可併同適用自用住宅用地稅率，房屋稅為何不能認定為 1 戶？

A：各稅法對於自用住宅有個別認定標準及適用條件，且自住房屋已放寬至每一家戶全國最多 3 戶，依財政部目前規範，還是要依建物所有權狀分別認定戶數。惟自住房屋認定標準，今年才發布且為首次實施，將蒐集案件視實務需要，建請財政部作一致性規範。

Q19：夫妻分居如何計算戶數？

A：夫妻未辦妥離婚登記前，婚姻關係仍屬有效，依財政部頒定之「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，仍應就納稅人本人、配偶及未成年子女所有住家用房屋併計歸戶，並以全國最多 3 戶自住房屋為限。

Q20：住家用 10 萬元以下免稅房屋為何要列入戶數計算？

A：住家用 10 萬元以下房屋雖依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定免徵房屋稅，但因自住房屋之戶數計算係依建物所有權狀認定，所以仍應納入自住房屋戶數計算。惟可參考房屋課稅現值最高或各直轄市、縣(市)政府所訂房屋稅稅率最高之原則，選定全國最多 3 戶為自住房屋。

Q21：自住房屋認定標準為何不以房屋現值總額或面積為計算標準？

A：(一)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」第 2 條已明定，本人、配偶及未成年子女全國自住使用房屋合計以 3 戶為限，係考量房屋供直系尊(卑)親屬居住使用屬社會常態，且為避免有心人士規避稅負及影響地方財政，爰明定每一家戶全國最多 3 戶自住房屋，以符合量能課稅及租稅公平。

(二)各縣市房屋評定現值標準不同，且新、舊屋現值差異大，難有客觀認定標準。又因都會區高樓大廈多、現值較高，如規範以房屋現值達一定金額以內屬自住房屋，將使持有都會區房屋者較持有非都會區者，選擇自住戶數少，並有可能換算後出現不足 1 戶自住房屋的情形；又城鄉房屋型態大不相同，都會區多公寓、大廈，非都會區則以透天厝居多，若以房屋面積規範自住房屋，亦不利於持有非都會區房屋者。是以，不宜以房屋現值或面積作為自住房屋之規範要件。

Q22：自住房屋擇定為何不能比照國稅局所得稅試算模式先行勾選供民眾參考？

A：自住使用房屋除須符合無出租外，尚須供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，稅捐單位無法確認是否有實際居住使用事實，所以無法替納稅人勾選。

Q23：獨立稅籍之公設或獎勵停車位是否列入戶數計算？

A：考量兩者係約定之共同使用空間，尚無法供特定人單獨使用，是排除計入自住房屋戶數計算，惟如何認定適用稅率，將再行研議。