

## 第二章 房屋稅

### (國房稅)

謝萬華 老師提供

#### 一、總則

(一) 房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。  
【公共使用不計入】

1. 房屋：固定於土地上的建築物，可以用來居住、工作或營業。

2. 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、車庫及違章建築等

Notes：(1)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，應計入建築面積。

(2)使用中的地下室、頂樓加蓋等，皆是課稅對象。

#### 二、房屋稅納稅義務

(一) 應納稅額：房屋課稅現值×稅率

1. 房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 房屋街路等級調整率 (路段率)

2. 核定單價 = 標準單價 × (1 ± 各加減項之加減率) ± 樓層高度之超高

例 1：李四有一棟住家用 RC 造五層樓房，已建造達三年、面積 300 平方公尺，座落在台中市台灣大道一段，其房屋標準單價為每平方公尺 5,000 元、折舊率為 1%、地段率為 150%，試計算房屋課稅現值？

答：5,000×300×(1-1%×3)×150%=2,182,500 元

例 2：李四在台中市台灣大道一段有 1 棟 5 層樓鋼筋混凝土造房屋，面積 300 平方公尺，標準單價為每平方公尺 5,000 元，於民國 92 年 3 月建造完成，供自住使用迄今，113 年地段率為 150%，李四 113 年度試計算房屋課稅現值？

答：5,000×300×(1-1%×21)×150%=1,777,500 元

(二) 繳納基準日：每年二月之末日基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定。

1. 新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿一個月者不計；當期拆除者，亦同。

2. 每年三月一日起至六月三十日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵。

3. 上一年七月一日起至當年二月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。

(三) 繳納期間：房屋稅 1 年徵收 1 次，目前是訂在每年 5 月 1 日開徵 5 月 31 日截止，繳納期間為 1 個月。課稅期間是從前 1 年的 7 月 1 日起算至當年 6 月 30 日為止 (114 年度房屋稅課稅期間為 113 年 7 月 1 日至 114 年 6 月 30 日)。由當地稅捐稽徵機關發單課徵，逾期繳納每逾 3 日加徵本稅 1% 滯納金，加徵本稅 1% 滯納金，最高以 10% 為限。

Notes：地價稅與房屋稅比較

	地價稅	房屋稅
課徵標的	已規定地價之土地	建築物
114 年課稅期間	114/1/1~113/12/31	113/7/1~114/6/30
114 年開徵期間	114/11/1~113/11/30	114/5/1~114/5/31
課徵稅率	特別稅率 (單一稅率) 或一般稅率 (累進稅率)	單一稅率
繳納基準日	8/31	2 月底末日
特別稅率或稅額增減申請日	9/22	3/22
台北市土地 3 處、建物 2 處 台中市土地 2 處、建物 2 處	2 張地價稅單 (累進總歸戶，一縣市一張)	4 張房屋稅單 (一個門牌號一張)

【精選簡答題及申論題】

1. 試比較地價稅及房屋稅差異？
2. 房屋稅之課稅基礎為何？

(三) 納稅義務人：原則上為房屋所有人徵收之，以土地設定地上權之使用權房屋，向該使用權人徵收，但有下列例外：

1. 其設有典權者，向典權人徵收之。

Notes：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之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

2. 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。前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。

3. 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。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。

4. 其他

(1) 未辦建物所有權第一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之

(2) 無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之

(3) 無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。

【精選簡答題及申論題】

1. 房屋稅納稅義務人為何？

(四) 稅率

使用情形		法定稅率%		徵收率%	
		最低稅率	最高稅率	最低稅率	最高稅率
住家用	自有房屋自住、公益出租、地上權之使用權房用自住(註 1)	1.2		1.2	
	非自住(除特定房屋外)、(註 2)	2	4.8	2	4.8
非住家用	營業用	3	5	3	
	私人醫院、診所、自由職業事務所				
	人民團體	1.5	2.5	2	

直轄市及縣(市)政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。

Notes：(1)但本人、配偶及未成年子女於 全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。

(2)非自住房屋稅率 2%~4.8%，下列 3 種情況例外：

- A.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，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四
- B.繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。
- C.起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。

		稅率
自住房屋	本、配、未全國單一自住房屋，且房屋現值在一定金額以下	1%
非自住房屋	出租且申報達所得標準	1.5%~2.4%
	繼承取得之共有房屋	1.5%~2.4%
	建商住家用餘屋二年內	2%~3.6%

(3)直轄市及縣(市)政府應依非自住房屋稅率，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之各該目應稅房屋，應分別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。

「全國歸戶」及「全數累進」課徵

假設：Mark 在台北市持有 2 間房屋、台中市持有 1 間房屋、高雄市持有 2 間房屋，地方政府非自住差別稅率如下所示：

台北市	台中市	高雄市
1~2 間 2%	1~2 間 2%	1-3 間 2%
3~4 間 4%	3~5 間 3%	4-6 間 2.5%
5 間以上 4.8%	6 間以上 4.8%	7 間以上 4.8%

請問 Mark 適用房屋稅率為何？

答：台北市 2 間房屋皆適用 4.8%、台中市 1 間房屋適用 3%、高雄市 2 間房屋皆適用 2.5%

- (4)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。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。
  - (5)房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。
  - (6)稅率評定：直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。（稅率由地方政府自訂之）
  - (7)房屋現值評定：主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準(房屋標準價格)，核計房屋現值。
  - (8)不動產評價委員會：係由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由財政部定之。前項委員會委員，由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間團體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。
  - (9)財政部於民國 103 年 6 月 29 日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，自同年 7 月 1 日生效。依該認定標準規定，個人所有之住家用房屋同時符合下列情形者，屬供自住使用：
    - 一、房屋無出租或供營業使用。
    - 二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用(應於該屋辦竣戶籍登記)。
    - 三、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。
- (五) 房屋使用情形變更致稅額減少，應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。房屋使用情形變更致稅額應於變更之次期房屋稅開徵四十日(3/22)以前向當地主管稽徵機關申報增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。



例 1：某甲所有房屋一棟面積為 180 平方公尺，其中 15 平方公尺供作營業使用，其餘供作為自用住宅使用，假設每平方公尺評定標準價格為 3,000 元，則某甲當年應納房屋稅額計算如下？（資料來源：財政部）

答：

- 1.非住家用面積雖僅為 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：  
 $3,000 \text{ 元} \times (180 \text{ 平方公尺} \times 1/6) \times 3\% = 2,700 \text{ 元}$
- 2.住家用面積之房屋稅稅額為：  
 $3,000 \text{ 元} \times 150 \text{ 平方公尺} \times 1.2\% = 5,400 \text{ 元}$
3. $2,700 \text{ 元} + 5,400 \text{ 元} = 8,100 \text{ 元}$   
(某甲當年應繳納之房屋稅)

#### (六) 房屋現值的認定

- 1.納稅義務人於房屋建造完成後 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。
- 2.主管稽徵機關收件後，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。
- 3.納稅義務人如有異議，得於接到房屋現值核定通知書後 30 日內，檢附證件申請重新核計。

#### (七) 評定標準：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：(每 3 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)

- 1.按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- 2.各類房屋的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實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標準。

#### 【精選簡答題及申論題】

- 1.據以計算房屋稅課稅基礎之房屋標準價格，其產生之程序及應考量之因素各為何？
- 2.直轄市或縣市政府決定房屋稅徵收稅率應考量之因素及辦理程序各為何？
- 3.依現行房屋稅條例之規定，房屋標準價格由何層級政府公告？是由「地價評議委員會」或「標準地價評議委員會」，抑或是其他委員會評定？並說明其依據事項。

#### (八) 公有房屋免徵房屋稅(政府機關、軍事機關、監獄、公立學校或學術研究機構、醫院、國營事業、名勝古蹟、政府配供貧民房屋)

公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：

- 一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。
- 二、軍事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。
- 三、監獄、看守所及其辦公房屋暨員工宿舍。
- 四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。
- 五、工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或試驗所所用之房屋。
- 六、糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽倉、公賣事業及政府經營之自來水廠(場)所使用之廠房及辦公房屋。
- 七、郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、港務事業，供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。
- 八、名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。
- 九、政府配供貧民居住之房屋。
- 十、政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。

(八) 免徵房屋稅及減徵房屋稅：【注意減半徵收情況】

申請項目	減免標準	適用條件	申報時間
(一) 焚燬、坍塌、拆除至不堪居住房屋	停止課稅	於未重建完成期內	應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。
(二) 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	應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。
(三) 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	應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。



<p>(四) 宗祠、教堂、寺廟、 房屋</p>	<p>免徵房屋稅</p>	<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>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(五) 合法登記工廠</p>	<p>按營業用減半徵收房屋稅</p>	<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工廠登記證者</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>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(六) 農會自用倉庫檢驗場房屋</p>	<p>減半徵收房屋稅</p>	<p>農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者</p>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(七) 農會專供儲存公糧倉庫</p>	<p>免徵房屋稅</p>	<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>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(八) 專供飼養禽畜及農業生產用房屋</p>	<p>免徵房屋稅</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.專供飼養禽畜之房舍</li> <li>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、抽水機房舍</li> <li>3.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>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>



<p>(九) 農產品批發市場使用房屋</p>	<p>減半徵收房屋稅</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2.不以營利為目的</li> </ol>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(十) 慈善救濟事業房屋</p>	<p>免徵房屋稅</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經立案之私立慈善救濟事業</li> <li>2.不以營利為目的，完成財團法人登記</li> <li>3.直接供辦理事業所使用之自有房屋</li> </ol>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(十一) 公益社團辦公用房屋</p>	<p>免徵房屋稅</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.不以營利為目的，經政府核准之公益社團</li> <li>2.自有供辦公使用之房屋</li> <li>3.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，不在此限。</li> </ol>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(十二) 政府平價配售平民住宅</p>	<p>減半徵收房屋稅</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.合乎政府訂定配住人身分標準配售予平民而非標售者</li> <li>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</li> <li>3.前項配售房屋如有出讓、出租或營業者，不予減徵</li> </ol>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>
<p>(十三) 無償供政府機關公用或軍用房屋</p>	<p>免徵房屋稅</p>	<p>無償供政府機關公用或供軍用房屋（如村里辦公室、警察分駐所等）</p>	<p>應於每期開徵四十日(3/22)以前申報，經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報，逾期申報者，自申報之次期開始適用。</p>

(十四) 私立學校、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	應於每期開徵四十日 (3/22)以前申報，經核定 後使用情形未再變更 者，以後免再申報，逾 期申報者，自申報之次 期開始適用。
--	-------	---	--

- Notes：(1)上述亦包括司法保護事業所有之房屋及住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者免徵房屋稅
- (2)自然人已持有現值在新臺幣十萬元以下之住家用房屋於全國合計超過三戶者，應於三月二十二日以前向當地主管稽徵機關申報擇定適用；屆期末申報者，由當地主管稽徵機關為其從優擇定。

**【精選簡答題及申論題】**

- 1.目前房屋稅率為何？試簡要說明自住房屋稅率條件值？試簡要列舉減半課徵及免徵房屋稅各五項？
- 2.試依房屋稅條例說明，受重大災害之私有房屋有何減免徵規定？其申請 期限之規定為何？逾期申報者是否不予減免？

### 三、罰則

- (一)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**未於房屋建造完成之日起三十日向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍**，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以**二倍以下罰鍰**。
- (二)納稅義務人未於稅單所載限繳日期內繳清應納稅款者，每逾三日按滯納數額加徵百分之一滯納金；逾三十日仍未繳納者，移送法院強制執行。
- (三)欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，**不得辦理移轉登記或設定典權登記**。前項所欠稅款，**房屋承受人得申請代繳**，其代繳稅額得向納稅義務人求償，或在買價、典價內照數扣除。

**【精選簡答題及申論題】**

- 1.請說明房屋稅相關罰則？

【申論暨計算題】

一、Paul 擁有房屋一間，該房屋評定標準價格為 600 萬（100 坪），試按下列各種情況計算各應繳納多少房屋稅？（住家自住 1.2%、住家非自住 1.5%及營業用 3%）

- (一) 供做住家自住使用
- (二) 供做住家非自住使用之營業使用
- (三) 供做營業使用計 10 坪，餘為住家自住使用
- (四) 供做住家自住使用面積 40 坪，其他做為會計師事務所執行業務使用

答：

- (一)  $6,000,000 \times 1.2\% = 72,000$  元
- (二)  $6,000,000 \times 1.5\% = 90,000$  元
- (三)  $6,000,000 \times 1/6 \times 3\% + 6,000,000 \times 5/6 \times 1.2\% = 90,000$  元
- (四)  $6,000,000 \times 4/10 \times 1.2\% + 6,000,000 \times 6/10 \times 3\% = 136,800$  元

二、兄妹甲、乙、丙三人在相同行政區相同地段各擁有一棟鋼筋混凝土造 2 樓透天不動產，完工時間與房屋稅起課日期皆為民國 87 年 7 月 1 日，每層樓皆為 3 公尺高，每人的房屋面積皆為 300 m<sup>2</sup>，房屋標準單價為 2,700 元/m<sup>2</sup>。甲的房屋純供開業地政士事務所使用；乙的房屋非自住但借予其小叔供住宅使用；丙的房屋原供自住，但 108 年 1 月 1 日改為營業用。假設每年折舊率 1%，地段調整率 110%，則甲、乙、丙三人今年度（107 年 7 月 1 日至 108 年 6 月 30 日）各應繳納房屋稅額為何？（自用住宅稅率為 1.2%，非自住宅稅率為 1.5%，非住非營稅率為 2%，營業用稅率為 3%）

答：

- (一) 房屋現值： $2700 \text{ 元} \times [1 - (1\% \times 20)] \times 110\% \times 300 = 712,800$  元
- (二) 甲、乙、丙個別應納房屋稅額如下：
  - 1. 甲應納房屋稅 =  $712,800 \text{ 元} \times 3\% = 21,384$  元
  - 2. 乙應納房屋稅 =  $712,800 \text{ 元} \times 1.5\% = 10,692$  元
  - 3. 丙應納房屋稅 =  $712,800 \text{ 元} \times 1.2\% \times 6/12 + 712,800 \text{ 元} \times 3\% \times 6/12 = 14,969$  元

三、試依房屋稅條例之規定，詳述房屋的定義、房屋稅課徵的對象，以及納稅義務人與代繳人為何？

答：

- (一) 房屋定義：固定於土地上的建築物，可以用來居住、工作或營業
- (二) 房屋稅課徵對象：以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象
- (三) 納稅義務人及代徵人：原則上為房屋所有人徵收之，但有下列例外
  - 1.其設有典權者，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之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租
  - 2.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。前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權
  - 3.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。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定
  - 4.其他
    - (1)未辦建物所有權第一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之
    - (2)無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之
    - (3)無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。

## 總統令

中華民國 113 年 1 月 3 日  
華總一經字第 11200115291 號

茲增訂房屋稅條例第六條之一條文；刪除第十二條條文；並修正第四條至第六條、第七條、第九條、第十一條、第十五條、第十八條、第二十四條及第二十五條條文，公布之。

總 統 蔡英文  
行政院院長 陳建仁  
財政部部長 莊翠雲

房屋稅條例增訂第六條之一條文；刪除第十二條條文；並修正第四條至第六條、第七條、第九條、第十一條、第十五條、第十八條、第二十四條及第二十五條條文

中華民國 113 年 1 月 3 日公布

第 四 條 房屋稅向房屋所有人徵收之；以土地設定地上權之使用權房屋，向該使用權人徵收之；設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。

前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。

第一項所有人、使用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之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

未辦建物所有權第一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之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。

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。受託人為二人以上者，準用第一項有關共有房屋之規定。

第 五 條 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

一、住家用房屋：

(一)供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。

(二)前目以外，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百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。

(三)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。

(四)其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八。

二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營

業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。

三、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。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

直轄市及縣(市)政府應依前項第一款第二目至第四目規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之各該目應稅房屋，應分別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。

依前二項規定計算房屋戶數時，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，應改歸戶委託人，與其持有第一項第一款規定之房屋，分別合併計算戶數。但信託利益之受益人為非委託人，且符合下列各款規定者，應改歸戶受益人：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利。

第一項第一款第一目供自住使用之住家用房屋，房屋所有人或使用權人之本人、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；其他供自住及公益出租人出租使用之要件及認定之標準，與前三項房屋戶數之計算、第二項合理需要之認定及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

第一項第一款第一目但書規定房屋現值一定金額之自

治法規，由直轄市及縣（市）政府訂定，報財政部備查。

第一項第一款第一目但書規定房屋現值一定金額、第二項差別稅率之級距、級距數及各級距稅率之基準，由財政部公告之；直轄市及縣（市）政府得參考該基準訂定之。

第 六 條 直轄市及縣（市）政府在前條規定稅率範圍內訂定之房屋稅徵收率，應提經當地民意機關通過，報財政部備查。

中華民國一百十三年七月一日以後，直轄市及縣（市）政府各期開徵房屋稅已依前條第一項第一款、第二項及第五項規定辦理，且符合前條第六項所定基準者，如仍有稅收實質淨損失，於財政收支劃分法修正擴大中央統籌分配稅款規模之規定施行前，該期損失由中央政府補足之，不受預算法第二十三條有關公債收入不得充經常支出之用之限制。

前項稅收實質淨損失之計算，由財政部與直轄市及縣（市）政府協商定之。

中華民國一百十三年七月一日以後，直轄市及縣（市）政府各期開徵房屋稅未依前條第二項規定訂定差別稅率者，應依前條第六項所定基準計課該期之房屋稅。

第六條之一 房屋稅以每年二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，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。

新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿一個月者不計；當期拆除者，亦同。

每年三月一日起至六月三十日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵；上一年七月一日

起至當年二月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。

第七條 納稅義務人應於房屋建造完成之日起算三十日內檢附有關文件，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、改建或移轉、承典時，亦同。

房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵四十日以前申報；經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報。房屋使用情形變更致稅額減少，逾期申報者，自申報之次期開始適用；致稅額增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。

第九條 本條例所定不動產評價委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由財政部定之。

前項委員會委員，由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間團體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第十一條 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：

- 一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- 二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。
- 三、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實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，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。

第十二條 (刪除)

第十五條 私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：

- 一、業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。
- 二、業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。
- 三、專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。
- 四、無償供政府機關公用或供軍用之房屋。
- 五、不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、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，不予免徵。
- 六、專供飼養禽畜之房舍、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；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。
- 七、受重大災害，毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。
- 八、司法保護事業所有之房屋。

九、住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。

十、農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明。

十一、經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用。

私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：

- 一、政府平價配售之平民住宅。
- 二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。
- 三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明。
- 四、受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋。

依第一項第一款至第八款、第十款、第十一款及前項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於每期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報；逾期申報者，自申報之次期開始適用。經核定後減免原因未變更者，以後免再申報。

自然人持有現值在新臺幣十萬元以下之住家用房屋於全國合計超過三戶時，應於每期房屋稅開徵四十日以前，向當地主管稽徵機關申報擇定適用第一項第九款規定之房屋；逾期申報者，自申報之次期開始免徵。經核定後持有戶數未變更者，以後免再申報。

中華民國一百十三年七月一日前，自然人已持有現值在新臺幣十萬元以下之住家用房屋於全國合計超過三戶者，應於一百十四年三月二十二日以前向當地主管稽徵機關申報擇定適用第一項第九款規定之房屋；屆期未申報者，由當地主管稽徵機關為其從優擇定。

第一項第九款私有房屋持有戶數之認定、前二項申報程序、前項從優擇定之方式及其他相關事項之辦法，由財政部定之。

第十八條 納稅義務人未於稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，應加徵滯納金。

第二十四條 房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別訂定，報財政部備查。

第二十五條 本條例施行日期，由行政院定之。

本條例修正條文自公布日施行。但中華民國九十年六月二十日修正公布條文施行日期，由行政院定之；一百十二年十二月十九日修正之第四條至第七條、第十二條及第十五條，自一百十三年七月一日施行。

**總統令** 中華民國 113 年 1 月 3 日  
華總一義字第 11200115301 號

茲修正司法人員人事條例第三條、第四條、第九條、第十一條至第十五條、第二十七條、第三十二條、第四十一條及第四十二條條文，公布之。

總 統 蔡英文  
行政院院長 陳建仁  
法務部部長 蔡清祥