

**持有期間  
應負擔稅費**



**房屋稅**

以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，為課徵對象。

<b>繳稅者</b>	房屋所有人 (設有典權者，為典權人) (共有之房屋，由共有人推定1人繳納，未推定則由現住人或使用人代繳)
<b>課徵期間</b>	前一年7月1日至當年6月30日
<b>繳稅期間</b>	每年5月1日至5月31日

計算公式：

$$\text{房屋稅} = \text{房屋課稅現值} \times \text{稅率}$$

房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 路段率

- 說明1.**
- 台北市高級住宅，其房屋標準單價需加成路段率。
  - 定義：台北市房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅；每戶房地總價8,000萬元以上，且建物所有權登記總面積達80坪以上或每坪單價100萬元(不含車位價)以上者，得酌參下列特徵，認定為高級住宅：(一)獨棟建築，(二)外觀豪華，(三)地段絕佳，(四)景觀甚好，(五)每層戶少，(六)戶戶車位，(七)保全嚴密，(八)管理週全。

**說明2.**  
台北市自103年7月1日之後完工核發使照之新建房屋，適用新的房屋標準單價。

**說明3.**  
● 法定房屋稅率(縣市政府得視地方實際情形，在下表規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率)

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

● 各縣市住家用房屋稅率(如有最新稅率規定，請向房屋所在地之地方稅稽徵機關查詢)

地區	自住或公益出租人出租使用	其他住家用		
		本市2戶以下每戶	本市3-7戶每戶	本市8戶以上每戶
台北市	1.2%	2.4%	3.6%	3.6%
連江縣	1.2%	1.6%	2%	2%
宜蘭縣	1.2%	1.5%	2%	3.6%
桃園市	1.2%	2.4%		
金門縣	1.2%	1.5%		
其餘縣市	1.2%	1.5%		



小太羊有2間房子，核定單價8,550元/平方公尺，路段率100%，則當年應納房屋稅？

A屋(營業用):  
核定單價8,550元 × 30m<sup>2</sup> × 路段率100% × 營業用稅率3% = 7,695元  
B屋(自住用):  
核定單價8,550元 × 150m<sup>2</sup> × 路段率100% × 自住用稅率1.2% = 15,390元

**+**  
小太羊當年應納房屋稅，  
合計 = 7,695元 + 15,390元 = 23,085元

自用規定：

$$\text{房屋稅} = \text{房屋課稅現值} \times \text{自用稅率}$$

房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 路段率

自用稅率 = 1.2%

- 說明4.**  
自用稅率條件：  
(房屋稅是按月課徵的，只要在當月15日以前申請，當月份就可適用，若在當月16日以後提出申請，次月份才能適用)
- 房屋無出租使用。
  - 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。
  - 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。



台北市信義區松壽路三段，五層樓RC造房屋，核定單價2,450元/平方公尺，屋齡19年，路段率290%

房屋課稅現值  
= 核定單價2,450元 × 30m<sup>2</sup> × (1 - 1% × 19年) × 路段率290%  
= 172,652元

小太羊持有其中5間房屋，則當年應納房屋稅？

A ~ C 屋(自用住宅)  
房屋課稅現值172,652元 × 稅率1.2% × 3間 = 6,215元  
D ~ E 屋(非自用住宅)  
房屋課稅現值172,652元 × 稅率2.4% × 2間 = 8,287元

**+**  
小太羊當年應納房屋稅，  
合計 = 6,215元 + 8,287元 = 14,502元

## 房屋稅的課徵範圍如何？

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。房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。（房屋稅條例第 2、3 條）

## 年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

房屋典賣移轉在當月 15 日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵。在當月 16 日以後者，次月起向承受人課徵。但承受人（買方）得申請代繳前業主（賣方）應繳未繳（包括以前各年期及移轉當期）房屋稅，其代繳稅額得向納稅義務人求償或在買賣價款內扣除。

## 為何房屋稅籍證明上之房屋現值與房屋稅繳款書之課稅現值不同？那移轉時，應依何種為計算標準？

因為房屋稅籍證明上之房屋現值是含課稅與免稅現值（例如：地下停車場供自用、公共設施部分），而房屋稅是以課稅現值來核課。而房屋所有權移轉時，申報契稅則是以房屋稅籍證明之房屋現值為計算標準。

## 今年房屋稅為何比去年多？

房屋有增建、改建時，課稅面積增加，稅額將會增加，而房屋使用情形變更，由原適用低稅率改為高稅率，例如原適用自住住家用房屋稅率 1.2%，改為適用營業用稅率 3%時，則稅額會增加。

## 房屋課稅面積中部分供作住家使用，應如何計算房屋稅？

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。

## 年度中房屋使用情形有所變更，要如何申請及如何課徵房屋稅？

年度中房屋使用情形發生變更，應該在變更使用 30 日內向房屋所在地方稅稽徵機關申報，以實際變更使用日期，按月分別依所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，如無法查得實際變更日亦未申報者，以調查日為準。

## 我的房屋已由營業用申請改按住家用稅率核課，為何還有營業用稅額？

房屋稅課稅所屬期間是前一年的 7 月至本年的 6 月，每年課徵一次，如果在這期間有房屋使用情形變更，在每月的 15 日前提出申請，則當月就可以適用變更後的稅率，在 16 日之後提出申請，則要次月才能適用，所以稅單上的營業用稅額，是屬於房屋使用情形變更前的稅額。

## 房屋未作營業使用，為何課徵營業用房屋稅？

這可分為兩種情況：

- 一、因房屋雖未辦營業登記但堆置與營業有關之物品，供倉庫使用，依規定應按營業用稅率課徵房屋稅。
- 二、該房屋原設有營業商號登記，該營業商號已停業但未依法申請歇業註銷營業登記，房主亦未依房屋稅條例第 7 條規定向稅捐稽徵機關申報房屋使用情形變更以前，仍以營業用課徵房屋稅。

## 房子出租供他人居住或所有權人戶籍未遷入，是否可申請適用自住住家用房屋稅稅率？

符合自住住家用要件(即 1.無出租。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。)的房屋，可適用自住之住家用房屋稅率 1.2%，且不以戶籍遷入為要件，但是如果將房屋出租供他人使用，則視承租人實際使用情形，依所適用稅率課徵房屋稅。

## 房屋空置時應如何課徵房屋稅？

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。

持有期間  
應負擔稅費



地價稅

已規定地價之土地，除依土地稅法第22條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。

課徵期間	當年1月1日至12月31日
繳稅期間	每年11月1日至11月30日
納稅義務基準日	以8月31日當天之土地所有權人，為納稅義務人

計算公式：

$$\text{地價稅} = \frac{\text{課稅地價}}{\text{申報地價} \times \text{土地持分面積}} \times \text{稅率}$$

說明1 說明2

說明1.  
以地方政府規定之公告地價為基礎。

說明2.  
● 依累進起點地價，而適用不同級別之稅率。  
● 累進起點地價：以各縣市土地7公畝(700平方公尺，211.75坪)之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。(各縣市累進起點地價均不相同，實際金額請逕洽各縣市地方稅稽徵機關查詢)。  
● 稅率表：

稅級別	課稅地價	稅率	累進差額
1	(未超過累進起點地價者)	1%	
2	(超過累進起點地價未達5倍者)	1.5%	(累進起點地價 × 0.005)
3	(超過累進起點地價5倍至10倍者)	2.5%	(累進起點地價 × 0.065)
4	(超過累進起點地價10倍至15倍者)	3.5%	(累進起點地價 × 0.175)
5	(超過累進起點地價15倍至20倍者)	4.5%	(累進起點地價 × 0.335)
6	(超過累進起點地價20倍以上者)	5.5%	(累進起點地價 × 0.545)

應徵稅額 = 課稅地價 × 稅率 - 累進差額



小太羊在某縣有土地3筆(該縣累進起點地價為170萬)

例

$$\begin{aligned}
 & \text{甲地課稅地價} = \text{申報地價} 1.8 \text{萬} \times 88 \text{m}^2 = 158.4 \text{萬} \\
 & \text{乙地課稅地價} = \text{申報地價} 2.2 \text{萬} \times 80 \text{m}^2 = 176 \text{萬} \\
 & \text{丙地課稅地價} = \text{申報地價} 0.88 \text{萬} \times 888 \text{m}^2 = 781.44 \text{萬} \\
 & \text{合計} 1115.84 \text{萬} \text{ (為該縣累進起點地價6倍適用第3級計算公式)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 & \text{小太羊應納地價稅} \\
 & = \text{課稅總地價} 1115.84 \text{萬} \times \text{稅率} 2.5\% \\
 & \quad - (\text{累進起點地價} 170 \text{萬} \times 0.065) \\
 & = 16.846 \text{萬元}
 \end{aligned}$$

自用規定：

$$\text{地價稅} = \frac{\text{課稅地價}}{\text{申報地價} \times \text{土地持分面積}} \times \text{自用稅率}$$

說明3

例

小太羊在某市有土地2筆(該市累進起點地價為170萬)

說明3.  
自用稅率條件：  
(於開徵40日，即9月22日前申請核准者，當年開始適用；逾期申請核准者，次年才能適用)

- 土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地設有戶籍登記。
- 無出租、無營業之住宅用地。
- 土地上的房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- 都市土地以300平方公尺(90.75坪)為限；非都市土地以700平方公尺(211.75坪)為限。
- 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以1處為限。

$$\begin{aligned}
 & \text{甲地(一般用地)} \\
 & \text{課稅地價} = \text{申報地價} 1 \text{萬} \times 70 \text{m}^2 = 70 \text{萬} \\
 & \text{地價稅} = \text{課稅地價} 70 \text{萬} \times \text{稅率} 1\% = 7,000 \text{元} \\
 & \text{乙地(自用住宅用地)} \\
 & \text{課稅地價} = \text{申報地價} 0.88 \text{萬} \times 60 \text{m}^2 = 52.8 \text{萬} \\
 & \text{地價稅} = \text{課稅地價} 52.8 \text{萬} \times \text{稅率} 0.2\% = 1,056 \text{元} \\
 & \text{小太羊應納地價稅，合計} 8,056 \text{元}
 \end{aligned}$$

項目	調整時點	105 年全國統計 較 102 年漲跌幅度	漲幅最大縣市
公告地價	每三年公告一次	漲 30.54%	宜蘭縣 118%

公告地價為申報地價的參考，土地所有權人可參考 105 年公告地價，在增減 20% 範圍內，於 105 年 1 月 2 日至 2 月 1 日申報期間內，向各直轄市、縣（市）地政機關申報地價，如果未申報，將以公告地價 80 % 作為申報地價，經核定後的申報地價將作為年度課徵地價稅的計算依據。

宜蘭縣 105 年公告地價有較大調升，主要因縣內農地興建房舍超限或違規使用情形嚴重，而由田賦改課地價稅，為合理反映其稅捐負擔公平性、合理性，以趨近同區段內建築用地的公告地價評定，故調幅較高；但對於一般供合法農業使用的農地，因仍維持課徵田賦且目前田賦停徵，並不會有影響。

此為地方政府重要的財政來源，調整著重促進稅賦公平合理，也有助於財源挹注，以利地方政府統籌運用。內政部表示目前正在評估縮短 3 年調整公告地價期限，以期能即時反應市價變動。

### 105 年各縣市公告地價調整情形

區域別	漲跌幅(%) (105 年與 102 年比)	105 年 公告地價占一般正常交易價格比例(%)
<b>全 國</b>	<b>30.54</b>	<b>20.5</b>
新北市	33.26	17.24
臺北市	30.38	26.29
桃園市	34.56	19.39
臺中市	38.25	14.61
臺南市	32.36	19.42
高雄市	32.52	24.27
宜蘭縣	118	19.68
新竹縣	15.93	11.15
苗栗縣	29.29	20.51
彰化縣	10.52	18.06
南投縣	25.21	16.37
雲林縣	7.02	26.88
嘉義縣	11.01	21.52
屏東縣	18.5	19.95
臺東縣	16.53	15.26
花蓮縣	31.07	14.2
澎湖縣	-0.22	6.57
基隆市	11.39	21.62
新竹市	28.29	18.55
嘉義市	17.04	27.55
金門縣	9.44	2.84
連江縣	26.05	33.74

資料來源-內政部