

房屋稅差別稅率新制 (囤房稅2.0)

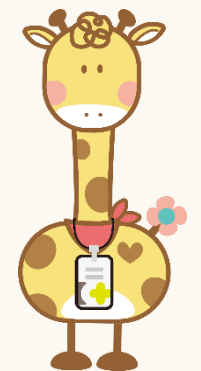
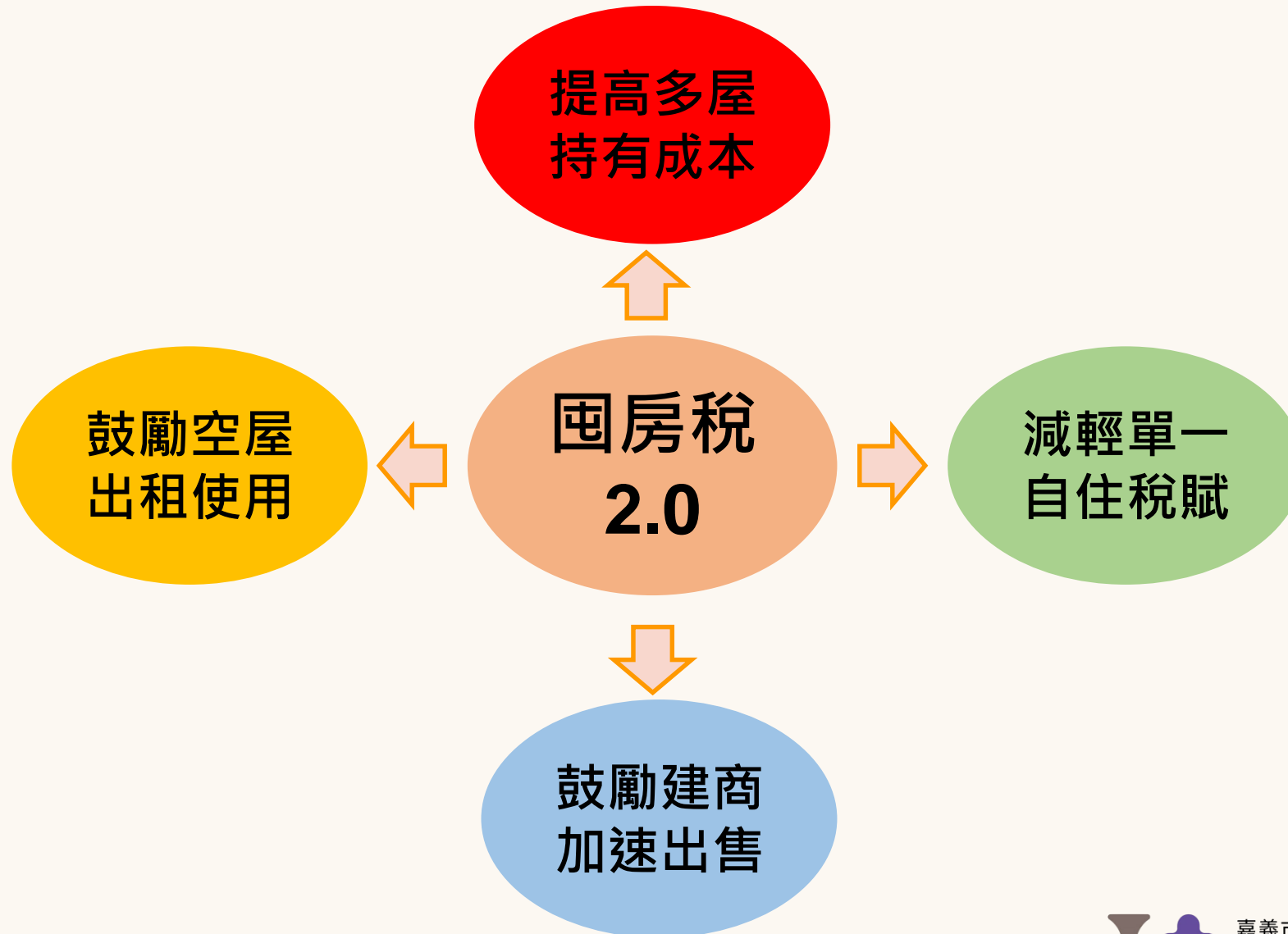


113年7月1日上路

114年5月正式開徵



新制重點



房屋稅是什麼

~對房屋所有人於持有期間所課徵的財產稅~

課稅期間	上一年7月1日~當年6月30日
繳納期間	每年5月1日~5月31日
課徵期間	按「年」課徵，納稅義務基準日為 每年2月末日
變更房屋使用情形	開徵40日以前 (即3/22，適逢假日展延至次一工作日) 向房屋所在地稽徵機關申報 •稅額減少：當期適用(逾期申報自次期適用) •稅額增加：次期適用
計稅方式	應納稅額=房屋評定現值X稅率 ↓ 房屋標準單價x(1-折舊率x折舊年數)x地段率x面積 •房屋標準價格：由地方政府組成不動產評價委員會，按房屋標準單價、地段率及折舊率等3項標準評定。 •通常使用坪數越大、建材越好、屋齡越新、位於繁榮地段的房屋，評定現值較高。

房屋稅誰要繳

~每年2月末日，房屋稅籍資料所記載的「房屋所有人」~

*其他情形：使用權人、典權人、共有房屋管理人或共有人按應有部分、受託人、現住人或管理人徵收

 年度中房屋買賣，該年度房屋稅誰繳？

看取得房屋日落在2月末日之前或後！



自住住家用房屋

家戶
全國歸戶

自住符合3要件：

- ✓房屋無出租或供營業使用
- ✓所有人或使用權人本人、配偶或直系親屬實際居住使用並設立戶籍
- ✓本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內

持有戶數	原稅率	2.0稅率
全國持有3戶以內	1.2%	1.2%
全國僅持有1戶 ☑房屋現值在一定金額以下 (由各地方政府參考財政部公告基準訂定)	1.2%	1%



因應113.7.1新制上路，自住房屋如尚未設好戶籍，請於114.3.24設籍，114年期房屋稅才可享自住稅率！

非自住住家用房屋

個人
全國歸戶

按納稅義務人全國總持有戶數「全數累進」課徵

超過一定戶數全部適用較高稅率，非分別適用各級距稅率

舉例：1戶內2.6%、2-4戶3.2%、5-6戶3.8%、7戶以上4.8%，樂卡有7戶房屋，這7戶都要按4.8%課稅。

各地方政府「都必須」訂定差別稅率 未訂定差別稅率者，依財政部公告基準課徵

項目		直轄市	非直轄市
特定房屋	出租申報所得達租金標準、繼承取得共有房屋	4戶以內 1.5% 5~6戶 2.0% 7戶以上 2.4%	
	建商興建待銷售房屋	1年以內 2.0%	
		超過1年，2年以內 2.4%	
		超過2年，4年以內 3.6%	
		超過4年，5年以內 4.2%	
超過5年 4.8%			
其他非自住住家用房屋		2戶以內 3.2% 3~4戶 3.8% 5~6戶 4.2% 7戶以上 4.8%	1戶以內 2.6% 2~4戶 3.2% 5~6戶 3.8% 7戶以上 4.8%

低價住家用房屋免稅

個人
全國歸戶

住家用房屋免徵房屋稅條件：

- ✓ 房屋現值在新臺幣10萬元以下
- ✓ 自然人持有有限全國3戶，非屬自然人(例如法人)不適用



自然人持有超過3戶怎麼辦？

自行擇定3戶適用免稅，並於房屋稅開徵**40日以前**

(即3/22，適逢假日展延至次一工作日) 向房屋所在地稽徵機關申報！

- 逾期申報或未申報：由稽徵機關按房屋稅高低排序，擇前3戶免稅
- 經核定後持有房屋相同且不需變更者，以後免再申報



因應113.7.1新制上路，自然人已持有超過3戶者，請於114.3.24前向房屋所在地稽徵機關申報擇定！

公益出租/社會住宅優惠



本次修法維持不變：
鼓勵房東參與公益出租及社會住宅
可享有房屋稅及地價稅稅率優惠！

房東參與	房屋稅稅率	地價稅稅率
公益出租人 ☺房屋出租給符合租金補貼申請資格者， 並經主管機關認定的房屋所有人。	1.2% (等同自住稅率)	2‰ (等同自用住宅用地稅率)
社會住宅(包租代管) ☺政府或業者承租民間的房屋， 再轉租給符合社會住宅申請資格者。	1.2% (大部分縣市)	2‰ (大部分縣市)

THANK YOU FOR YOUR READING



本局官網
房屋稅2.0專區



嘉義市政府財政稅務局
FINANCE AND TAXATION BUREAU
CHIAYI CITY