

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。

繳稅者	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)
課徵期間	前一年7月1日至當年6月30日
繳稅期間	每年5月1日至5月31日

計算公式：

$$\text{房屋稅} = \frac{\text{房屋課稅現值}}{\text{核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{路段率}} \times \text{稅率}$$

說明1

說明2

說明1.

- 依房屋構造、用途、總樓層數及各加減項計算。
- 台北市高級住宅，其房屋標準單價需加成路段率或固定比例調整。
- 上述指台北市房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價8,000萬元(含車位價)以上者。

說明2.

- 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		
台北市	1.2%	2戶以下 每戶2.4%	3戶以上 每戶3.6%	
連江縣	1.2%	2戶以下 每戶1.6%	3戶以上 每戶2%	
宜蘭縣	1.2%	2戶以下 每戶1.5%	3-7戶 每戶2%	8戶以上 3.6%
桃園市	1.2%	2.4%		
金門縣	1.2%	1.5%		
其餘縣市	1.2%	1.5%-3.6%		



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×30m²×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×150m²×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：

$$\text{房屋稅} = \frac{\text{房屋課稅現值}}{\text{核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{路段率}} \times \text{自用稅率}$$

說明3

說明3.

- 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)
- 房屋須無出租及營業。
 - 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×30m²×(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

※以上資訊以公告法令為準

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。

資料來源：財政部 資料整理：太平洋房屋