

房 屋 稅 分 析

法令依據	房屋稅條例	稽徵方式	核定徵收
性質	地方稅、財產稅(建物)、固定稅(每年固定開徵)、比例稅		
意義	就房屋現值向納稅義務人課徵之租稅。		
課稅客體	<p>[§3] 房屋稅，以附著於土地之各種<u>房屋</u>，及有關<u>增加該房屋使用價值之建築物</u>，為課徵對象。</p> <p>[§2] <u>房屋</u>：指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。</p> <p><u>增加該房屋使用價值之建築物</u>：指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。</p>		
課稅主體 (納稅義務人)	<p>[§4] 納稅義務人：</p> <p><u>房屋所有人</u></p> <p>設有典權者→<u>典權人</u></p> <p>共有房屋→<u>共有人(推定一人繳納)</u></p> <p>信託財產→<u>受託人</u></p> <p>代繳義務人：</p> <p>共有房屋之共有人不為推定一人為繳納義務人→<u>現住人或使用人</u></p> <p>繳納義務人住址不明或非居住房屋所在地址者→<u>管理人或現住人(如屬出租→承租人)</u></p>		
稅基	<p>[§5,9~11] 房屋稅依<u>房屋現值</u>，按下列稅率課徵之。</p> <p><u>房屋現值 = 房屋標準單價 * 面積 * (1 - 折舊率 * 折舊經歷年數) * 地段等級率</u></p>		
稅率	<p>[§5] <u>住家用稅率</u>：1.2 ~2%(徵收率 1.2%)</p> <p>非住家用稅率：<u>營業用</u> 3 ~5%(徵收率 3%)</p> <p><u>非住非營</u> 1.5 ~2.5%(徵收率 2%)</p> <p>同時作住家及非住家用稅率：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 1/6)</p> <p>[§6] 地方政府自訂房屋稅稅率(徵收率)</p>		
減徵	<p><u>私有房屋有左列情形之一者，其房屋稅減半徵收</u>：[§15 II]</p> <ol style="list-style-type: none"> 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，經主管機關證明者。 四 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。 五 農民團體共同運銷之集貨場及農產品批發市場之房屋。(農產品市場交易法) <p><u>特定房屋之減免</u>：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 簡陋房屋 二 海砂屋及輻射屋 三 都市更新區之房屋：更新後之房屋，減半徵收二年。 [都更§46] 四 新市鎮特定區之房屋 [新§25] 五 國軍眷村改建之房屋：在產權未登記完成前，免徵房屋稅。 [眷改§25] 六 獎勵參與交通建設之不動產：得以適當減免 [獎參§31] 七 重大公共建設之民間機構房屋：得以適當減免[促參§39] 八 九二一災區內建築物 [災建§46] 九 私有歷史建築：得在 50%範圍內減徵房屋稅。 [文§27-1] 		

免徵	<p><u>私有房屋有左列情形之一者，免徵房屋稅：【§15 I】</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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，不在此限。 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。 七 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。 八 司法保護事業所有之房屋。 九 住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者。 <ol style="list-style-type: none"> 一〇 農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。 一一 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者。
	<p><u>公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：【§14】</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>一〇 政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。</p>
稽徵程序	<ol style="list-style-type: none"> 一、會計年制（7/1~6/30） 二、開徵日期（5/1~5/31），每年開徵一期。【§12】 三、核定徵收 四、納稅義務人應於<u>房屋建造完成之日起三十日內</u>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、變更使用或移轉、承典時，亦同。【§7】 五、房屋之<u>新建、重建、增建或典賣移轉</u>，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。【§23】 六、因房屋毀損而依規定得免徵或減半徵收房屋稅之房屋，納稅義務人應於事實發生之日起 30 日內申報調查核定。【§15 III】 七、房屋遇有<u>焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者</u>，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，<u>停止課稅</u>。【§8】
罰則	<p>滯納金：納稅義務人未於稅單所載限繳日期以內繳清應納稅款者，每逾二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。【§18】</p> <p>未依限申報：納稅義務人未依第七條規定之期限申報，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。【§16】</p> <p>未依限繳納：滯納金 【§18】</p> <p>稅捐保全：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。【§22】</p>
備註	<p>【土§5】 本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。</p> <p>【土§143】 土地及其改良物，除依法免稅者外，依本法之規定徵稅。</p>