

房屋稅條例部分條文修正草案 (房屋稅差別稅率2.0)

財政部

報告人：賦稅署署長 宋秀玲

112.9.21



房屋稅差別稅率課徵現況說明

自**103年**起，地方政府已可採「縣市歸戶」，
財政部並督促採行，構成推動全國歸戶基礎

行政院109.12.3院會通過**健全房地產市場方案**，調高多屋者稅率，列中長期措施

現況	房屋稅條例第5條	<ul style="list-style-type: none"> ■ 非自住住家用房屋法定稅率1.5%-3.6% ■ 授權地方政府得訂定差別稅率
	現行採差別稅率情形	<ul style="list-style-type: none"> ■ 12個縣市採差別稅率 ■ 10個縣市未採,按法定稅率下限1.5%課徵

10個縣市未採，影響成效，且縣市歸戶未反映全國持有狀況

參酌現行縣市實施情形，並逐一克服困難，**推動升級2.0**，
行政院會並於今(9/21)日通過房屋稅條例部分條文修正草案



修法重點①住家用房屋非自住使用-調高差別稅率



非自住 住家用房屋	現行	修正後
歸戶方式	縣市	全國
法定稅率	1.5%-3.6% (未明定累進方式)	除特定房屋外 2%-4.8% (全數累進)
地方政府訂定 差別稅率	「可」訂定	「必須」訂定





修法重點② 住家用房屋-適用較低稅率



特定房屋		修正前	修正後
自住	全國單一自住 (排除房屋現值超過一定金額之房屋)	1.2%	1%
非自住	出租申報所得達租金標準	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
	繼承取得共有住家房屋	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
	建商待銷售住家房屋 持有2年以內	1.5%-3.6%	2%-3.6%



修法重點③ 自住房屋增訂戶籍要件



自住房屋	修正前	修正後
要件	<ul style="list-style-type: none"> ✓無出租、無營業 ✓本人、配偶、直系親屬 實際居住 ✓家戶(本人、配偶、未成年子女)全國3戶以內 	<p>✓參據土地稅法第9條規定， 增訂「本人、配偶或直系親屬」辦竣 戶籍 要件</p>
稅率	1.2%	1.2% 不變



修法重點④ 授權地方訂定房屋現值一定金額與差別稅率及 財政部訂定參考基準

§5

授權地方 因地制宜

考量城鄉差距、居住習慣差異，
授權地方政府各自訂定

- 1.全國單一自住房屋現值一定金額
- 2.差別稅率
 - (1)級距(戶數、年數)
 - (2)級距數
 - (3)各級距稅率

財政部訂定 參考基準

- ✓為避免地方政府怠惰，
由財政部公告訂定基準
- ✓地方政府可參考訂定左
列金額及差別稅率



修法重點⑤ 實施差別稅率2.0稅損彌補原則



**全盤實施2.0
地方稅損
中央補足**

補

地方政府已訂定全國單一自住房屋現值一定金額及差別稅率，且均符合財政部公告基準，如仍有稅收實質淨損失，始由中央補足

**未訂
差別稅率**

不補

✓ 地方政府如未依財政部公告基準訂定一定金額及差別稅率，實施2.0所致稅收損失不彌補
 ✓ 未訂定差別稅率者，113年7月1日起房屋稅依財政部公告基準課徵



修法重點⑥ 改按「年」計徵



項目	修正前	修正後 (參照地價稅)
計課方式	按月	按年
納稅義務基準日	-	每年2月末日
變更房屋使用情形	30日內	納稅義務人應於開徵40日以前 (即3/22)向當地主管稽徵機關申報 ✓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



修法重點⑦ 住家用房屋現值10萬元以下免稅



修正前	修正後
<p>住家房屋現值在新臺幣 10萬元以下者免徵 (不限對象) (不限戶數)</p>	<ul style="list-style-type: none">✓ 非屬自然人(例如:法人)不得適用✓ 自然人以全國 3 戶為限



修法重點⑧ 施行日期



◆配合房屋稅課稅所屬期間(上年7/1-當年6/30)





稅收影響估計



項目	房屋數 (萬)	稅收影響數(億元)
1.調整稅率		
(1)調降單一自住稅率	310	(23)
(2)其他修正(主要為調整非自住稅率)	89~128	45~55
小計	399~438	22~32
2.限制低價房屋免稅	7.8	0.7
合計	406~445	22.7~32.7