

安永家族辦公室 傳承前瞻觀點

2026年8月21日



房屋稅-自住住家用房屋優惠稅率與 地價稅-自用住宅用地優惠稅率適用 要件之差異提醒與建議

房屋稅和地價稅，係屬於納稅義務人在不動產持有期間所負擔之地方稅。

為減輕自住民眾之租稅負擔，政府分別於房屋稅及地價稅制度中設有優惠稅率。房屋稅自住住家用房屋適用1%或1.2%優惠稅率；地價稅自用住宅用地則適用2‰優惠稅率，但兩者對於適用優惠稅率的申請要件並不相同。實務上，納稅義務人常誤以為「房屋稅符合自住」即代表「地價稅也當然符合自用住宅用地」，因此有必要分別檢視。

自房屋稅差別稅率2.0新制已於2024年7月1日起實施後，房屋稅新增設籍規定，已經使房屋稅與地價稅在制度設計上更趨於一致，但仍有不少適用條件存在差異。

建議各位讀者，兩項優惠不能混為一談；申請前應分別確認房屋與土地是否符合各自要件；若家族成員持有多筆房地，可先盤點持有結構與戶籍配置，再決定最有利且合規的申請方式。



林志翔
稅務服務部
營運長



陳麒羽
安永家族辦公室
經理

房屋稅-自住住家用房屋優惠稅率與 地價稅-自用住宅用地優惠稅率適用 要件之差異提醒與建議



制度比較：房屋稅自住房屋 vs. 地價稅自用住宅用地

稅目		房屋稅	地價稅	比較
項目		「自住」住家用房屋	「自用」住宅用地	
課稅標的/稅基		房屋/評定現值	土地/申報地價	
稅率		1.2% (單一自住1%，見[註1])	2‰	
申請 優惠 稅率 要件	戶籍設立	房屋所有權本人(或地上權使用權人)、配偶或直系親屬於該房屋辦竣戶籍登記	土地所有權人本人、配偶或直系親屬於該地辦竣戶籍登記	同
	所有權人親屬範圍集合檢視 & 該集合得適用優惠的不動產數量限制	本人、配偶及未成年子女全國合計持有 3戶以內	土地所有權人本人、配偶及未成年受扶養親屬以 1處為限 [註2-例外規定] ➢ 此處如為都市土地，面積未超過 300 平方公尺部分；如為非都市土地，面積未超過 700 平方公尺部分	不同
	使用狀況	無出租或營業使用	無出租或營業使用	同
		房屋所有權本人(或地上權使用權人)、配偶或直系親屬 實際居住使用	-	不同
	其他連帶條件	-	「該地的地上建物」為土地所有權人本人、配偶或直系親屬所有。	不同

[註1]：

若是本人、配偶及未成年子女全國僅持有**1戶自住房屋**，且房屋現值在一定金額以下，其房屋稅可以適用更優惠的「單一自住」**1%**稅率，但本次暫不討論。

房屋稅-自住住家用房屋優惠稅率與地價稅-自用住宅用地優惠稅率適用要件之差異提醒與建議



制度比較：房屋稅自住房屋 vs. 地價稅自用住宅用地(續)

稅目		房屋稅	地價稅	比較
(承前)	申請期限/適用時間	每期房屋稅開徵四十日以前(即每年3/22前)申請，當期適用；逾期申請，自申報之次期開始適用。 經核定後持有戶數未變更者，以後免再申報。	每年地價稅開徵四十日前(即每年9/22前)提出申請，當期適用；逾期申請者，自申請之次年開始適用。 前已核定而用途未變更者，以後免再申請。	原則相同

[註2-例外規定]：

1. 土地所有權人同址設籍之配偶或未成年之受扶養親屬，另有土地供其已成年之直系親屬設籍居住，申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，並無**1**處之限制。亦即每一所有權人之土地，在不超過面積限制內，如符合其他相關規定，均得申請適用自用住宅用地稅率。
2. 相鄰兩棟平房或樓房，其所有權人同屬一人或為夫妻個別所有，為適應自用住宅需要而打通或合併使用者，合併認定為**1**處。



適用要件差異分析

(一) 數量限制不同：

房屋稅係以本人、配偶及未成年子女全國合計持有**3戶為限**；地價稅則以土地所有權人本人、配偶及未成年之受扶養親屬**1處為限**，且還有土地面積的限制。因此，房屋稅可適用自住稅率，不代表地價稅必然可適用自用住宅用地稅率。

(二) 親屬範圍不同：

房屋稅以「**未成年子女**」納入戶數限制；地價稅則以「**未成年之受扶養親屬**」納入**1處**限制。舉例而言：若納稅義務人扶養未成年弟妹，而該弟妹持有之自住/自用房地，就可能影響納稅義務人與配偶的地價稅自用住宅用地的限額，但不會影響房屋稅的自住房屋**3戶**限制。

房屋稅-自住住家用房屋優惠稅率與 地價稅-自用住宅用地優惠稅率適用 要件之差異提醒與建議



適用要件差異分析(續)

(三) 地價稅另有連帶條件-所有權人、設籍人關係及一處限制之例外情形：

地價稅自用住宅用地除須設籍、無出租或營業外，尚須注意地上建物應由土地所有權人本人、配偶或直系親屬所有；設籍人身分；一處限制的親屬持有規定。也就是說，在家族不動產配置中，土地所有權人、設籍人與建物所有權人三者關係，均可能影響地價稅優惠是否成立。

節稅小撇步：

成員間妥善規畫有機會可突破一處限制，舉例如下，則3地皆可適用：

甲地

所有權人安小永
設籍人安小永配偶

乙地

所有權人安小永
設籍人安小永成年女兒

丙地

所有權人安小永成年女兒
設籍人安小永

(四) 使用狀況要求不同：

許多納稅義務人誤以為只要在住家用房屋辦竣戶籍登記，即可當然適用房屋稅自住住家用稅率；但房屋稅自住認定除設籍，且無出租或供營業之要件外，仍須符合本人、配偶或直系親屬實際居住使用。實務上，稽徵機關可能透過水電使用情形、現場查核或其他資料判斷是否確有居住事實；若房屋客觀上呈現低度用水、用電或無人居住狀態，可能衍生改按非自住住家用稅率課徵之爭議，甚至出現行政訴訟。相較之下，地價稅自用住宅用地主要著重於土地所有權人本人、配偶或直系親屬設籍、無出租或供營業、地上建物所有權及面積與處數限制，法規文字上並未如房屋稅自住要件般，另明定「實際居住使用」作為獨立要件。

房屋稅-自住住家用房屋優惠稅率與 地價稅-自用住宅用地優惠稅率適用 要件之差異提醒與建議



適用要件差異分析(續)

(五) 申請期限不同：

兩者同樣為開徵期40天前提出申請，但由於房屋稅和地價稅的開徵時間不同，所以房屋稅應於每年3月22日前提出申請；地價稅則須於每年9月22日前提出申請，請務必留意申請期限差異。若逾期提出時，兩者皆要等到下一年(期)才能適用優惠稅率。



安永家族辦公室見解

安永家族辦公室負責人林志翔會計師表示，不同稅制因立法目的、制度設計及管理單位不同，存在不同適用要件本屬合理；惟對一般納稅義務人而言，房屋稅與地價稅常被一併理解為「自住優惠」，若相關規範能更趨一致，將有助於提升制度可理解性，降低納稅義務人的申請錯誤與認知爭議，讓大眾更能體會政府給予優惠的美意。

同時，林志翔提醒，申請自住或自用住宅優惠稅率前應注意：先盤點本人、配偶、未成年子女或受扶養親屬之房屋與土地持有情形，並確認戶籍、實際使用、出租營業狀態及建物所有權關係。若家族成員持有多筆房地，建議優先就稅額較高、適用條件明確且符合規定者提出申請；另外，自住房屋或自用土地經核定後如未作變更就免再申報，但用途或戶籍等情況變動時仍須主動申報，否則有補稅風險。如不確定最適申請方式，可尋求專業人士協助檢視，以兼顧合規與租稅效率。

安永家族辦公室諮詢專區

若您閱讀文章後有任何的疑問或需要更進一步的建議諮詢，誠摯歡迎您來信簡述您的需求。收到您的信件後，我們將以最快的速度與您聯絡預約時間。

安永家族辦公室期待您的來信!! familyoffice@tw.ey.com

▶ 林志翔 稅務服務部營運長 Michael.Lin@tw.ey.com ; (02)2728-8876

▶ 陳麒羽經理 Astriel.Chen@tw.ey.com ; (02)7756-9176



安永 | 建設更美好的商業世界

安永致力於建設更美好的商業世界，為客戶、員工、社會各界及地球創造新價值，同時建立資本市場的信任。

在數據、人工智慧及先進科技的賦能下，安永團隊幫助客戶凝聚信心、形塑未來，並為當下和未來最迫切的挑戰提供解決方案。

安永團隊提供全方位的專業服務，涵蓋審計、諮詢、稅務、策略與交易。憑藉我們對產業的深入洞察、全球互聯的跨領域網絡及多元的業務生態合作夥伴，安永團隊能夠在150多個國家和地區提供服務。

All in to shape the future with confidence.

安永是指 Ernst & Young Global Limited 的全球組織，加盟該全球組織的各成員機構都是獨立的法律實體，各成員機構可單獨簡稱為「安永」。Ernst & Young Global Limited 是註冊於英國的一家保證（責任）有限公司，不對外提供任何服務，不擁有其成員機構的任何股權或控制權，亦不作為任何成員機構的總部。請登錄ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用個人資料，以及個人資料法律保護下個人所擁有權利的描述。安永成員機構不從事當地法律禁止的法律業務。如欲進一步了解安永，請瀏覽 ey.com。

安永台灣是指按中華民國法律登記成立的機構，包括：安永聯合會計師事務所、安永管理顧問股份有限公司、安永諮詢服務股份有限公司、安永企業管理諮詢服務股份有限公司、安永財務管理諮詢服務股份有限公司、安永圓方國際法律事務所及財團法人台北市安永文教基金會。如要進一步了解，請參考安永台灣網站 ey.com/zh_tw。

© 2026 安永聯合會計師事務所。
版權所有。

APAC No. 14009509
ED None

本資料是為提供一般資訊的用途編製，並非旨在成為可依賴的會計、稅務、法律或其他專業意見。請向您的顧問獲取具體意見。

ey.com/zh_tw



加入安永LINE@好友
掃描二維碼，獲取最新資訊。