

A large container ship, heavily loaded with colorful shipping containers, is sailing on a body of water. In the background, a dense city skyline with numerous skyscrapers is visible under a blue sky with scattered clouds. A yellow banner is overlaid on the top right of the image.

2024年4月

安永稅務焦點

全球貿易及供應鏈稅務諮詢服務季刊

The EY logo, consisting of a yellow chevron pointing upwards and to the right, followed by the letters "EY" in a bold, white, sans-serif font.

EY 安永

Building a better
working world

房屋稅及差別稅率2.0簡介

近年來，房地產議題一直是國內熱門討論焦點，房屋價格上升亦引起了社會各界的關注。為健全房地產市場、促進房屋有效利用及合理化不動產持有稅負，立法院於去年12月三讀通過房屋稅條例部分條文修正，今年初經總統公布，確定於民國113年7月1日後，修正的房屋稅條例正式上路。本次修法一大主軸為調整稅率，故又稱為「房屋稅差別稅率2.0方案」。本期安永稅務焦點就帶大家了解房屋稅的基本規定，以及最新推出差別稅率2.0方案的修法重點。

房屋稅簡介

房屋稅顧名思義為針對固定於土地之上的建築物課稅。除了一般認知的房屋外，能夠增加房屋使用價值的建築物，亦為房屋稅課徵的對象。舉例來說，若觀光旅館整建時新增了電梯，則該電梯因增加了房屋的使用價值，故亦屬房屋稅的課徵範圍。

為了讓大家快速了解房屋稅的相關規定，我們彙整房屋稅的相關課稅要件如下：

納稅義務人 (以二月末日政府記載為準)	1. 房屋所有人，若為共有房屋，向共有人徵收之，或由共有人推定一人繳納 2. 以土地設定地上權之使用權房屋，則為使用權人 3. 設有典權者，典權人
課徵及繳納期間	每年5/1至5/31一次徵收（課稅所屬期間為上一年度7/1至當年度6/30）
課稅基礎	房屋稅課徵基礎為「房屋現值」（或稱「房屋評定現值」）。由各縣市政府組成「不動產評價委員會」，依房屋構造、使用用途、所在地段等等不同要素，每三年評定一次房屋現值。一般而言，各縣市政府評定的房屋現值低於房屋市價。

若房屋進行新建、增建、改建，視其發生時間而有不同的處理方式。由於房屋稅的徵收期間為上一年7月至當年6月底，以當年2月末日為納稅義務基準日，因此若在上一年7月至當年2月底間發生新建、增建或改建，建造完成後的房屋稅將按月比例計算繳納稅額（不足一個月的部分不計算）；而在當年3月至6月底間新建、增建或改建完成之房屋，新建、增建、改建部分的房屋稅併入次期徵收。至於房屋拆除的情況，於拆除前，該年度房屋稅按月比例計算（不足一個月的部分不計算）。

本次修法重點

根據房屋用途不同，房屋稅條例將其區分為住家用房屋及非住家用房屋，並適用不同稅率及規定。本次修法主要針對住家用房屋適用稅率及條件作出調整，以下為五大修法重點：

一、全國單一自住減稅

為減輕購屋純自住民眾的稅賦負擔，本次修法針對全國單一自住符合一定要件者，法定稅率由原1.2%降為1%。根據財政部公布的「全國單一自住房屋現值一定金額基準」，相關要件包含：

1. 無出租使用或營業用
2. 房屋稅課稅所屬期間首日，本人、配偶及未成年子女於全國合計僅持有1戶房屋且規定辦竣戶籍登記
3. 房屋現值於直轄市及新竹縣市非屬該縣市前1%者或於其他縣市非屬該縣市前0.3%者

二. 非自住住家用房屋改以全國歸戶課徵累進稅率

納稅義務人如持有多間非自住住家用房屋須按累進稅率課徵房屋稅，其中房屋數量由各縣市單獨計算改為全國累計，並且調高法定稅率及強制各縣市政府必須對持有多屋者依累進稅率課徵房屋稅。

為使讀者更加了解全國歸戶制度對持有多間其他住家用房屋於修法前後稅負差異，我們簡單舉例說明。若小安於臺北市、臺中市及宜蘭縣各持有一戶非自住住家用房屋，則全國歸戶採用與否之應納稅額如下：

修法前	臺北市	臺中市	宜蘭縣
持有房屋戶數 依縣市歸戶	1戶	1戶	1戶
適用稅率	2.4%	2.4%	1.5%
房屋稅試算 (註1)	24,000	7,200	4,950
房屋稅共計	36,150		
修法後	臺北市	臺中市	宜蘭縣
持有房屋戶數 全國歸戶	共計3戶		
適用稅率 (註2)	3.6%	2.4%	2%
房屋稅試算	36,000	7,200	6,600
房屋稅共計	49,800		

(註1) 以臺北市、臺中市、宜蘭縣鋼骨造，總層數5層之舊成屋為例，課稅面積均為100平方公尺（約30坪），且均分別坐落於該縣市之鬧區，經各縣市房屋稅試算系統計算，以臺北市、臺中市、宜蘭縣房屋現值分別為100萬、30萬、33萬進行試算。

(註2) 以現行臺北市、臺中市、宜蘭縣房屋稅差別稅率為例，修法後之差別稅率仍有待公告。

三. 租賃非自住住家用房屋適用優惠稅率

若納稅義務人出租非自住住家用房屋，且全年度申報租賃所得達到財政部訂定的租金標準，法定稅率由原1.5%-3.6%降為1.5%-2.4%。所謂租金標準，依財政部公布111年度房屋及土地之「當地一般租金標準」，按租賃房屋所在縣市，其年度租金標準為房屋現值15%至20%不等。其中最高為臺北市，須達到房屋現值的20%，意即若有租賃臺北市之房屋，房東申報的年度租賃所得必須高於該房屋現值的20%，方得適用優惠稅率。

四. 因繼承而取得之共有非自住住家用房屋減稅

考量因繼承而取得之共有非自住住家用房屋，於房屋處分及利用上較難與其他共有人達成共識，易使房屋未能有效利用，故本次修法適度減輕因繼承而共有房屋者的稅負，法定稅率由原1.5%-3.6%降為1.5%-2.4%。

五. 鼓勵建商儘速銷售新屋，2年內新屋適用優惠稅率

為鼓勵建商能儘速將新建房屋投入房地產市場以增加供給，綜合考量合理銷售房屋時間，新建房屋於起課房屋稅2年內，適用法定稅率2%-3.6%。超過2年者，則按一般非自住住家用稅率2%-4.8%課徵。

差別稅率2.0方案自民國113年7月1日後開始實施，故納稅義務人需留意今年5月仍須按舊制繳納房屋稅。以下我們整理修法前後不同用途之住家用房屋適用稅率供比對參考：

項目	112年度	113年度以後	
自住使用（註3）	1.2%	1.2%	
全國單一自住		1%	
非自住住家用	1.5% - 3.6% 各縣市得自行決定是否訂定差別徵收率	2% - 4.8% 全國歸戶 各縣市必須訂定差別徵收率	
租賃住家房屋		1.5% - 2.4%	
繼承取得之共有房屋		1.5% - 2.4%	
建商新建住家用房屋		2年內	2% - 3.6%
		超過2年	2% - 4.8%

（註3）房屋如要適用自住使用優惠稅率，需滿足以下條件方可適用：

1. 無出租使用或營業用
2. 供本人與配偶或直系親屬實際居住使用
3. 本人與配偶及未成年子女全國合計3戶以內

未修法部分

非住家用房屋並未在本次修法中調整，適用的規範均同。供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，課徵稅率為3%至5%之間，人民團體等非營業使用者，稅率則為1.5%至2.5%。

項目	稅率
營業使用	3% - 5% 如有住商混和，得按使用面積分別課徵，惟營業面積不得低於總面積的六分之一。
非營業使用	1.5% - 2.5%

另外要提醒的是，如有同時作住家及非住家用者，針對此種情況，納稅義務人是可以按實際使用面積，分別按住家用及非住家用稅率，課徵房屋稅，但是非住家用的面積不得低於總面積的六分之一，若未達六分之一者，以六分之一計算。

安永觀點

本次修法旨在藉由調整房屋稅法定稅率，以達到健全房地產市場、有效利用房屋及合理化稅捐負擔之目標，因此著重提高多屋者持有不動產之相關稅負，期望透過調升「囤房稅」以實現居住正義。考量目前房地產有空屋率過高、房屋（買賣及租賃）市場供需失衡、租屋族租金負擔沉重等現象，「差別稅率2.0」方案以提高累進稅率、全國歸戶、強制地方政府課徵囤房稅為主軸，輔以租賃房屋租稅優惠鼓勵多房族釋出空房至租屋市場，另外也設計新建房屋頭兩年適用優惠稅率，提升誘因及壓力促使建商儘速出售房屋，以期達緩解市場供需失衡之情形。

房屋稅作為持有不動產的成本之一，稅率調整對於持有人都會造成影響，因此建議納稅義務人藉由本次修法調整稅率的契機，檢視自身房屋是否適用任何減稅或優惠稅率。例如本次「差別稅率2.0」方案為了減輕購屋純自住者的房屋稅負擔，特別增訂全國單一自住減稅之條款，若納稅義務人發現自身符合全國單一自住之要件，可密切關注後續相關新聞以保障自身權益。另外，如有購入房屋後欲作自住使用或房屋用途有變更之情形，建議儘速依規定向當地主管稽徵機關申報，以避免溢繳稅款或致使漏稅情事發生。

此外，近日花蓮的強震造成部分房屋有坍塌、毀損之情況。如房屋有坍塌至不堪居住，依規定得申請停止課稅。災害損毀房屋五成以上，則免徵房屋稅，損毀三成至五成者，改為減半徵收。若有前述任一種情形，納稅義務人須主動於時限內填具申請表向稽徵機關減免。如逾期申請，則申請當月份起適用減免規定。

最後提醒，房屋稅課徵標的除房屋本身外，任何使房屋使用價值增加之建築物亦屬課徵標的，且不因建築物為違章建築與否而有所異同。因此，如有新建、改建之違章建築（如頂樓增加新樓層），亦應向當地主管稽徵機關申報繳納房屋稅。一旦未如實申報遭查獲，將面臨補稅及相關罰則。

全球貿易及供應鏈稅務諮詢服務

安永專業團隊能夠協助您辨識出企業營運中的稅務風險，以制定積極具實效及整合的策略，並以國際稅務的新思維為基礎提供客戶優質服務，包括從供應鏈全面重整到營運模式優化、協助國內外企業遵循全球間接稅務法規等，協助貴公司有效管理稅務成本並實現具永續性之營運目標。

在增值稅方面，我們以專業建議提供有效的流程方法，協助貴公司改善日常的間接稅彙報工作、減少錯誤、降低成本，並協助確保間接稅務工作得到適當處理。

在關稅方面，安永專業團隊協助跨國企業關務流程的優化、進行外銷沖退稅申請及與海關進行進口價格議題討論等，為您釐清潛在風險以及確保現行關務流程合規。

我們亦能夠支援全面或部分間接稅依規委外服務，為您找出適用的部分豁免方式，以及檢視您的會計系統。

欲進一步瞭解安永提供的服務，請與我們聯絡。

安永專業服務團隊



劉惠雯

稅務服務部營運長

+886 2 2757 8888

88858

Heidi.Liu@tw.ey.com



林宜賢

執業會計師

+886 2 2757 8888

88870

YiShian.Lin@tw.ey.com



吳雅君

執業會計師

+886 2 2757 8888

88833

Vivian.Wu@tw.ey.com



楊建華

執業會計師

+886 2 2757 8888

88875

ChienHua.Yang@tw.ey.com



李渝秀

協理

+886 2 2757 8888

67105

Olivia.YH.Li@tw.ey.com



許瑞琳

協理

+886 2 2757 8888

67839

Penny.Hsu@tw.ey.com



楊雅筑

經理

+886 2 2757 8888

67122

Ivy.YZ.Yang@tw.ey.com

安永 | 建設更美好的商業世界

安永的宗旨是致力建設更美好的商業世界。我們以創造客戶、利害關係人及社會各界的永續性成長為目標，並協助全球各地資本市場和經濟體建立信任和信心。

以數據及科技為核心技術，安永全球的優質團隊涵蓋150多個國家的業務，透過審計服務建立客戶的信任，支持企業成長、轉型並達到營運目標。

透過專業領域的服務 - 審計、諮詢、法律、稅務和策略與交易諮詢，安永的專業團隊提出更具啟發性的問題，為當前最迫切的挑戰，提出質疑，並推出嶄新的解決方案。

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。

© 2024 安永聯合會計師事務所。
版權所有。

APAC No. 14007910

本材料是為提供一般信息的用途編製，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。

