



房屋稅差別稅率2.0 常見問答

目錄

Q1

為何差別稅率2.0要改為全國歸戶方式採計呢？

Q2

為何自住住家用房屋要以戶籍登記為認定要件？

Q3

自住住家用房屋限3戶以內都要辦竣戶籍登記嗎？辦竣戶籍登記是限房屋所有權人嗎？還是其他人也可以？

Q4

對現值10萬元以下免稅住家用房屋上限每人全國3戶，如果持有超過3戶，可否選擇哪3戶免稅？需要自己申請嗎？超過戶數者，應課徵稅率為何？

目錄

Q 5

我在金門及其他縣市都有非自住住家用房屋，因為各縣市同戶數的稅率不一定相同，我的房屋是否可以選擇較低的稅率？

Q 6

在金門縣因繼承取得與他人共有的非自住房屋，應如何計算全國歸戶的戶數及稅率？

Q 7

調高房屋稅後，房東稅負可能增加，要如何合法節稅？

Q 8

房屋使用情形變更應於何時申請，才能適用較優惠稅率？

Q 9

年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

Q1

為何差別稅率2.0要改為「全國歸戶」方式採計呢？

財政部基於為真實反映納稅義務人**全國持有房屋戶數**之情形，以促進房屋有效利用及合理化房屋稅稅負。

房屋稅2.0係針對房屋所有人住家用房屋進行全國歸戶，對持有多戶且未作有效使用之**非自住住家用房屋**，課以**較高之差別稅率**，以鼓勵房屋釋出，減少空置，符合公平正義。

其他非自住 2~4.8%



坐落	戶數	稅率
金門縣	1~4戶	2%
	5戶以上	2.5%
其他縣市	1戶	2.6%
	2~4戶	3.2%
	5~6戶	3.8%
	7戶以上	4.8%
	2戶以內	3.2%
	3~4戶	3.8%
	5~6戶	4.2%
	7戶以上	4.8%

Q2

為何自住住家用房屋要以戶籍登記為認定要件？

113年1月房屋稅條例修正，自住住家用房屋以須設立戶籍登記為認定自住要件，主要參據土地稅法第9條「自用住宅用地」定義，即地價稅適用自用住宅用地應設立戶籍規定，增訂於房屋稅條例，明定供自住使用之住家用房屋應由本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記且無出租或供營業之要件。使同一房地之租稅優惠條件一致，以簡化稅政，減少爭議。

自住房屋稅率適用要件

自住房屋須於3月22日前辦竣戶籍登記



房屋無出租或營業使用



本人、配偶、直系親屬(含血親及姻親)
實際居住且辦理戶籍登記



本人、配偶、未成年子女
全國合計3戶以內



Q3

自住住家用房屋限3戶以內都要辦竣戶籍登記嗎？辦竣戶籍登記是限房屋所有權人嗎？還是其他人也可以？

依據房屋稅條例規定，供自住使用之住家用房屋，房屋所有人之本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣戶籍登記，且無出租或供營業情形，所以其他人設立戶籍如兄弟姊妹是不行的。

本人或配偶之直系親屬含「直系血親」及「直系姻親」，也就是說，房屋所有人之直系姻親，包括媳婦、女婿、岳父母或公婆等設立戶籍，同樣也符合自住住家用房屋設籍規定。

條件：

自住住家用房屋

本人、配偶或直系親屬
實際居住，且於該屋辦
竣戶籍登記

無出租、無營業

本人、配偶及未成年子女
全國限3戶

Q4

對現值10萬元以下免稅住家用房屋上限每人全國3戶，如果持有超過3戶，可否選擇哪3戶免稅？需要自己申請嗎？超過戶數者，應課徵稅率為何？

民眾(應為自然人)持有全國住家用免稅房屋合計超過3戶時，應於每期房屋稅開徵40日(3月22日，遇假日順延一天)以前，向當地主管稽徵機關申報擇定3戶之免稅房屋，屆期未申報者，由當地主管稽徵機關為民眾從優擇定。如超過3戶以上之免稅房屋，其第4戶以上，則按其住家用類型，分別納入全國歸戶及適用差別稅率。

例如：

甲持有全國免稅非自住住家用房屋5戶、台北市其他非自住住家用房屋1戶，因免稅房屋超過3戶限制，超過的2戶擇定為金門縣非自住住家用房屋，則甲全國有3戶非自住住家用房屋，按台北市及金門縣共3戶適用非自住差別稅率台北市3.8%及金門縣2%。

Q5

我在金門及其他縣市都有非自住住家用房屋，因為各縣市同戶數的稅率不一定相同，我的房屋是否可以選擇較低的稅率？

依據房屋稅條例規定，直轄市及縣(市)政府應訂定差別稅率，納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之應稅房屋，按其**全國總持有戶數**，依房屋所在地直轄市、縣(市)政府訂定之相應差別稅率課徵房屋稅。納稅義務人持有A縣的**非自住**房屋應適用A縣**非自住**房屋差別稅率，而持有B市**非自住**房屋則應適用B市**非自住**房屋差別稅率。

例如：

納稅義務人全國持有4戶其他非自住住家用應稅房屋，金門縣2戶、台北市2戶，全國合計為4戶房屋，則金門縣及台北市皆按4戶對應之稅率計算，金門縣為2%，台北市為3.8%。所以台北市的房屋不可適用金門縣的稅率(較低)來課徵。

Q6

在金門縣**因繼承取得**與他人**共有**的非自住房屋，應如何計算全國歸戶的戶數及稅率？

✦ **繼承分別(持分)共有房屋：**

全國戶數計算方式將按各共有人分別以1戶歸戶，代表**每個共有人**在計算全國歸戶時，**均要各計算1戶**。4戶以內每戶稅率1.5%；5戶以上每戶稅率2%。

✦ **繼承公同共有房屋：**

不計入全國總持有應稅房屋**戶數**，且不適用差別稅率，不論持有多少戶均採**單一稅率1.5%**。

Q7

調高房屋稅後，房東稅負可能增加，要如何合法節稅？

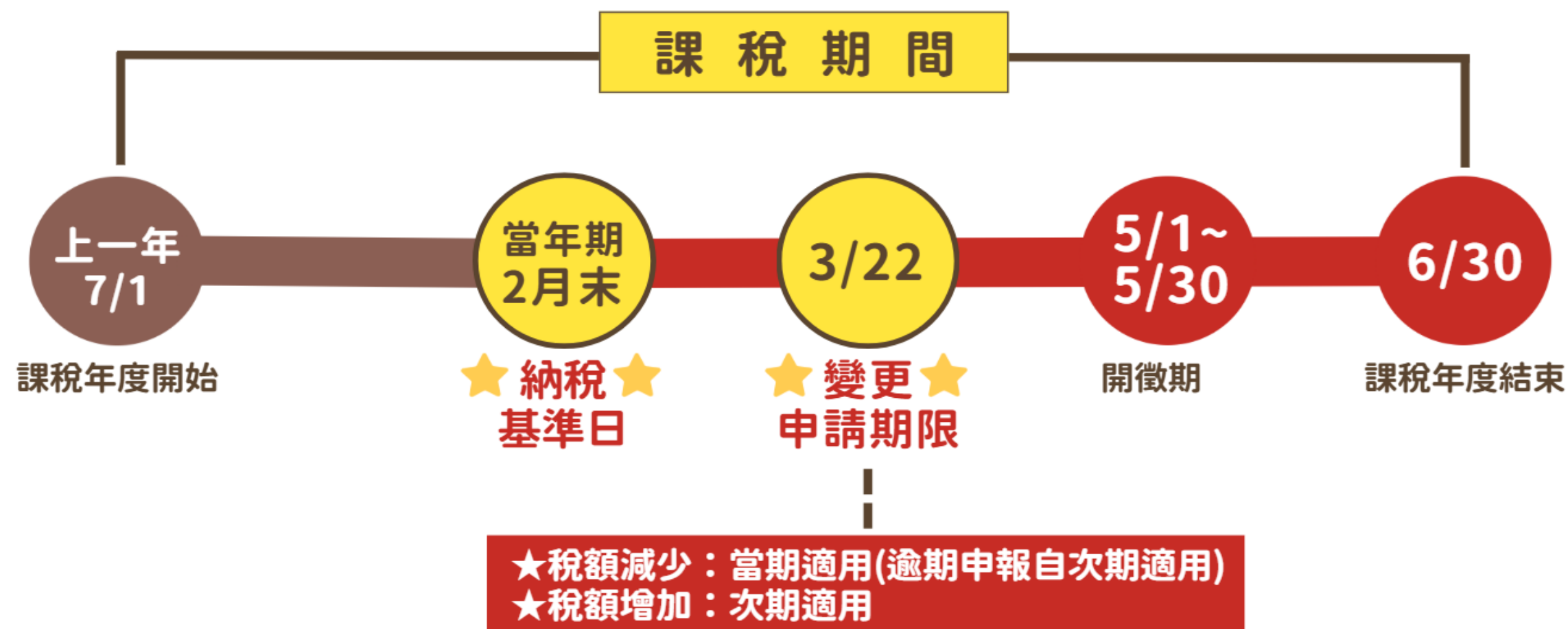
本縣房屋稅2.0配套措施規定，房東出租住宅申報租賃所得且達租金標準者，4戶以內仍維持稅率1.5%，房屋稅以公益出租及社會住宅方式出租者，稅率為1.2%，期望透過優惠房屋稅的方式，降低房東持有成本，進而回饋給承租人。

Q8

房屋使用情形變更應於何時申請，才能適用較優惠稅率？

房屋稅條例第7條規定，使用情形變更致稅額減少者，須於**當期開徵40日前**向當地主管稽徵機關申報，自當期生效；逾期申報或致稅額增加者，則自次期生效；經核定後使用情形未再變更，免再申報。

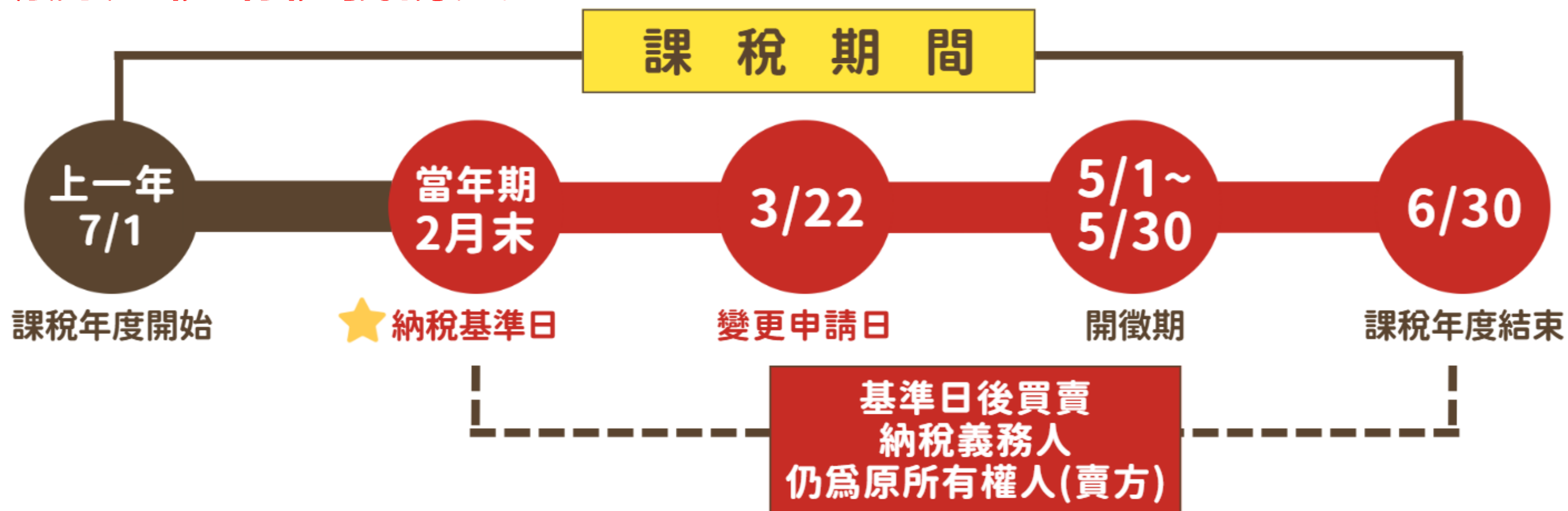
例如：房屋原為非自住使用(稅率2%)，變更自住使用(稅率1.2%)，如於當期開徵40日(3月22日，遇假日順延一天)以前申報，當期即可適用1.2%課徵；如逾期申報，則次期才開始適用1.2%。



Q9

年度中房屋買賣移轉過戶，該年度的房屋稅應由誰負擔？

113年7月1日起實施修正後房屋稅條例第6條之1規定，房屋稅以**每年2月之末日為納稅義務基準日**，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年5月1日起至5月31日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。也就是說，**每年2月末日房屋稅籍所記載之所有人為當期房屋稅納稅義務人**。



案例1

甲有7戶住家用房屋，C為現值10萬以下住家用免稅房屋，其餘為應稅，A自住使用，B為繼承取得共同共有房屋，D、E為公益出租，F、G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？



自住使用
全國3戶以內
每戶**1.2%**



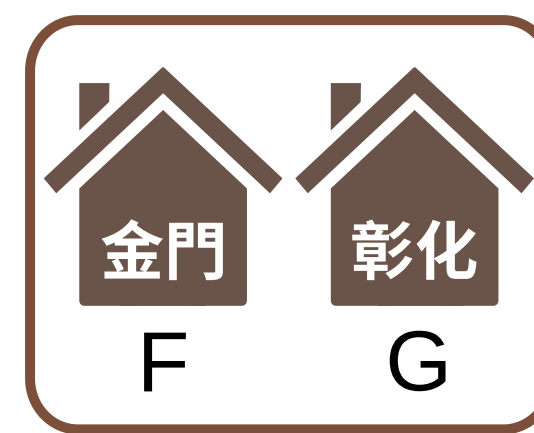
繼承取得
共同共有
不納入戶數
計算**1.5%**



免稅房屋
不納入戶數
計算，**全國
以3戶為限**



公益出租
不納入戶數計算
每戶皆**1.2%**



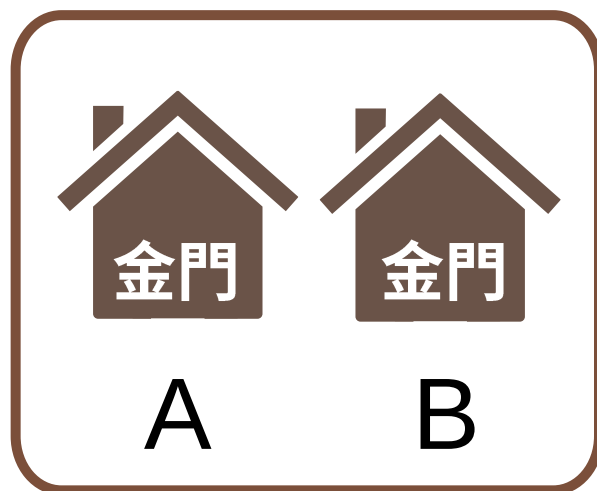
空置未使用
非自住全國歸戶2戶
金門縣1戶 **2%**
彰化縣1戶 **3.2%**
(全國歸戶、全數累進)

其他非自住差別稅率

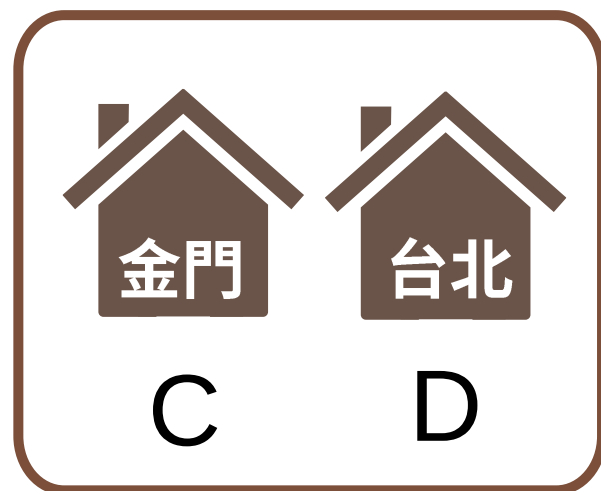
坐落		戶數	稅率
 金門縣		1~4戶	2%
		5戶以上	2.5%
其他縣市	非直轄市	1戶	2.6%
		2~4戶	3.2%
		5~6戶	3.8%
		7戶以上	4.8%
	直轄市	2戶以內	3.2%
		3~4戶	3.8%
		5~6戶	4.2%
		7戶以上	4.8%

案例2

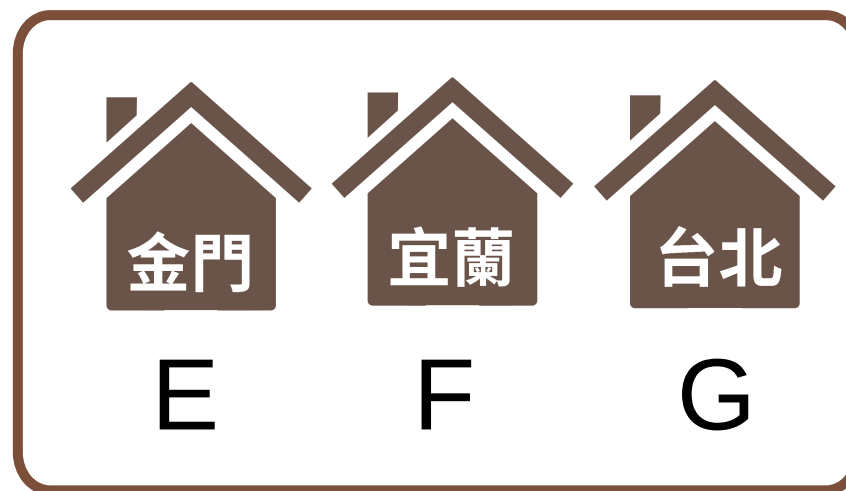
甲有7戶應稅住家用房屋，A、B自住使用，C為出租達租金標準，D為繼承取得持分共有，E、F、G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？



自住使用
全國3戶以內
每戶**1.2%**



出租達租金標準1戶
繼承取得持分共有房屋1戶
全國歸戶2戶，每戶皆
1.5%
(全國歸戶、全數累進)



空置未使用
非自住全國歸戶3戶
金門縣1戶**2%**
宜蘭縣1戶**3.2%**
台北市1戶**3.8%**
(全國歸戶、全數累進)

出租申報所得達租金標準、繼承共有

坐落	戶數	稅率
金門縣	4戶以內	1.5%
	5戶以上	2.0%
其他縣市	4戶以內	1.5%
	5~6戶	2.0%
	7戶以上	2.4%

其他非自住差別稅率

坐落	戶數	稅率
金門縣	1~4戶	2%
	5戶以上	2.5%
其他縣市	1戶	2.6%
	2~4戶	3.2%
	5~6戶	3.8%
	7戶以上	4.8%
	2戶以內	3.2%
	3~4戶	3.8%
	5~6戶	4.2%
	7戶以上	4.8%