



中華民國

財政部

Ministry of Finance, R.O.C.



立法院今(19)日三讀通過房屋稅條例部分條文修正草案

為減輕單一自住房屋稅負、鼓勵房屋有效利用及合理化房屋稅負，財政部擬具房屋稅條例部分條文修正草案，經行政院核轉立法院審議，立法院財政委員會審查完竣及2次朝野黨團協商，業於今(19)日立法院第10屆第8會期第12次會議三讀通過，其中涉非自住家用房屋採全國歸戶差別稅率課徵等相關規定，自113年7月1日起施行，並自114年5月1日起開始繳納。

財政部說明，上開房屋稅條例修正重點如下：

一、對於房屋所有人之非自住家用房屋進行「全國歸戶」，除特定房屋適用較低稅率外，針對持有多戶且未作有效使用者調高其法定稅率為2%至4.8%，所有地方政府均須按全國持有戶數「全數累進」課徵。

二、特定房屋適用較低稅率：酌降房屋現值一定金額以下之全國單一自住房屋稅率為1%、出租申報租賃所得達租金標準或繼承取得共有之住家用房屋法定稅率為1.5%至2.4%（原為3.6%）及建商新建住家用房屋在合理銷售期間（2年）內者，法定稅率調整為2%至3.6%；超過2年之餘屋則適用2%至4.8%。

三、考量城鄉差距及各地方政府評定之房屋標準價格不同，爰授權地方政府因地制宜，按納稅義務人持有房屋全國總戶數訂定差別稅率及其適用全國單一自住房屋優惠稅率之房屋現值金額。另為使地方政府前述之訂定有其準據，且為使發展類似之地方政府訂定之稅率不致差異過大，明定地方政府得參考財政部公告之基準訂定。

四、明定地方政府已訂定差別稅率及全國單一自住房屋之房屋現值一定金額，且均符合財政部公告之基準，如仍造成稅收實質淨損失，由中央政府補足；未訂定差別稅率者，應依上述基準計課113年7月1日起之房屋稅。

五、參考現行地價稅課徵方式，增訂自住房屋設籍要件，房屋稅由按月計徵改按年計徵，期房地持有稅課徵一致，簡化作業；另增訂信託房屋，與委託人或受益人持有之房屋併計戶數適用差別稅率，防止分散持有，規避較高稅率。

六、配合房屋稅改按年計徵，以每年2月末日為納稅義務基準日，及每年5月1日起至5月31日止徵收，課稅所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。房屋使用情形倘有變更，納稅義務人應於每期房屋稅開徵40日（即3月22日）以前向當地主管稽徵機關申報；使用情形變更致稅額減少，如逾期申報，自次期開始適用；致稅額增加，自變更次期開始適用。

七、參照平均地權條例規定，刪除當地民意機關推派代表參加不動產評價委員會之規定，並定明專家學者、民間團體（例如不動產估價師公會、土木技師公會及建築師公會）代表擔任上述委員會委員所需具備不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫等專業領域條件及其人數不得少於委員總數二分之一，與定明任一性別委員不得少於委員總數三分之一。

八、明定住家用房屋現值在新臺幣10萬元以下免徵房屋稅之適用對象，以自然人持有全國3戶為限，並排除非屬自然人（例如：法人）持有者之適用，防杜將房屋分割為小坪數，取巧適用免稅。

財政部強調，本次修法希望透過稅率差異，鼓勵建商依市場銷售狀況調整價格加速出售，增加房屋供給之政策目標，並加重多屋族及空置房屋持有稅負，以鼓勵房屋釋出，增加租賃市場供給，讓租屋者租到好屋，以落實居住正義。

財政部進一步表示，本次房屋稅條例修正通過後，尚須配套訂定或修正相關子法規（例如：房屋稅差別稅率參考基準等），考量房屋稅為地方稅，為期周延，該部將邀集各地方政府會商，並蒐集各界意見，通盤審慎研訂，儘速發布（公告），俾供各地方政府參考運用。

新聞稿聯絡人：林科長易芬

聯絡電話：2322-8259

發布單位：財政部賦稅署 發布日期：2023-12-19 更新日期：2023-12-19 點閱次數：3703