

# 房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法總說明

一百十三年一月三日修正公布房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條規定，各地方政府就納稅義務人之非自住住家用房屋，應按全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，在法定稅率範圍內訂定差別稅率；第十五條第一項第九款規定，住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限，免徵房屋稅。上述差別稅率及低價房屋免稅規定所涉持有房屋戶數之計算、合理需要之認定、申報擇定免稅房屋之程序及其他相關事項之辦法，依本條例第五條第四項及第十五條第六項規定，授權由財政部定之，爰訂定「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」（以下簡稱本辦法），其要點如下：

- 一、本辦法授權依據。（第一條）
- 二、應計入全國總持有住家用房屋之房屋認定方式。（第二條）
- 三、持有房屋戶數合併歸戶計算之規定。（第三條）
- 四、不納入本條例第五條納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋類型。（第四條）
- 五、本條例第五條第二項戶數以外其他合理需要之認定。（第五條）
- 六、自然人持有適用本條例第十五條第一項第九款規定之住家用房屋，於每年二月末日以前全國累計超過三戶時，應依規定期限申報擇定或變更擇定適用免稅房屋，如未申報或逾期申報，由稽徵機關按未適用免稅房屋於當年二月末日之房屋稅額由高至低順序，以三戶為限免徵房屋稅，逾期申報擇定之房屋如與稽徵機關核定不同，該等房屋自申報之次期開始免徵。（第六條）
- 七、本辦法自一百十三年七月一日施行。（第七條）

## 房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定 住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法

條文	說明
<p>第一條 本辦法依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第四項及第十五條第六項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 應計入本條例第五條第一項第一款及第十五條第一項第九款規定全國總持有住家用房屋戶數之房屋認定方式如下：</p> <p>一、已辦理建物所有權第一次登記者，以單獨建物所有權狀認定。</p> <p>二、未辦理建物所有權第一次登記者，以戶政機關編釘門牌號碼認定；無門牌號碼者，依可獨立使用認定。</p>	<p>房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第一項第一款各目及第十五條第一項第九款（以下簡稱本條款）房屋之戶數，依有無辦理建物所有權第一次登記區分為已辦理登記者，以地政機關核發單獨建物所有權狀數個別認定，未辦理登記者，依戶政機關編釘門牌號碼認定，無門牌號碼者，以該房屋可否獨立使用認定。</p>
<p>第三條 依本條例第五條第一項第一款及第十五條第一項第九款規定計算全國總持有住家用房屋戶數，以下列各款之人為準，按其持有之住家用房屋合併歸戶計算：</p> <p>一、房屋所有人。</p> <p>二、以土地設定地上權之使用權房屋，為使用權人。</p> <p>三、設有典權之房屋，為典權人。</p> <p>四、房屋為未辦理建物所有權第一次登記且所有人不明，其房屋稅依本條例第四條第四項規定，向現住人或管理人徵收者，為現住人或管理人。</p> <p>五、共有房屋，按各共有人分別以一戶歸戶。</p> <p>六、房屋為信託財產者，於信託關係存續中，除信託利益之受益人為非委託人，且符合受益人已確定並享有全部信託利益及委託人未保留變更受益人之權利者，改歸戶受益人外，應改歸戶委託人合併計算戶數。委託人或受益人有二人以上者，準用前款規定。</p> <p>本條例第五條第一項第一款第一目規定之自住房屋及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第</p>	<p>一、第一項定明納稅義務人全國總持有房屋戶數之計算，應以第一項第一款至第六款規定之人為準，按其持有之房屋合併歸戶計算。</p> <p>二、第二項定明共有房屋之共有人有本人、配偶或其未成年子女者，於認定本條例第五條第一項第一款第一目與住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第二條規定之自住房屋，並計算本人、配偶及未成年子女全國總持有房屋戶數時，該共有房屋以一戶計算。例如：某甲單獨所有A屋、以土地設定地上權之使用權B房屋，另與某乙共有C屋為例，甲持有戶數為三戶、乙持有戶數為一戶，但甲與乙如為配偶關係，於計算自住住家用房屋戶數時，甲與乙持有戶數為三戶。</p> <p>三、第三項定明計入全國總持有房屋戶數計算之時點，依本條例第六條之一第一項規定之納稅義務基準日認定。</p>

<p>二條規定之自住房屋，於計算全國總持有房屋戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋以一戶計算。</p> <p>前二項應歸戶計算之房屋持有人，由當地主管稽徵機關按每年二月末日房屋稅籍資料認定。</p>	
<p>第四條 房屋有下列情形之一者，不計入本條例第五條第一項第一款第二目至第四目規定納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、供住家使用之公有房屋。</li> <li>二、經目的事業主管機關認定符合住宅法第十九條規定興辦之社會住宅。</li> <li>三、符合租賃住宅市場發展及管理條例第十七條第一項規定之租賃住宅。</li> <li>四、經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。</li> <li>五、依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分，並領有單獨建物所有權狀。</li> <li>六、專供停放車輛使用之停車空間。</li> <li>七、共同共有房屋。</li> <li>八、經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法規定許可之長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。</li> <li>九、經直轄市、縣（市）政府依文化資產保存法登錄公告供住家使用之聚落建築群、史蹟及文化景觀。</li> <li>十、屬促進民間參與公共建設法第八條第一項第一款規定民間參與公共建設案之公共建設、附屬設施或附屬事業，其供住家使用之房屋。</li> <li>十一、於課稅所屬期間之上一年七月一日至當年二月末日焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度之房屋。</li> <li>十二、其他經財政部核定之房屋。</li> </ol>	<p>考量特定房屋（例如：公有房屋、勞工宿舍及長期照顧服務機構宿舍等）或共同共有房屋等，因有其政策目的而非屬多屋未作有效使用情形，或基於共同共有連帶債務之本質，尚不宜納入全國歸戶及按戶數適用差別稅率；又經參酌現行各地方政府房屋稅自治法規，定明不納入本條例第五條第一項第一款第二目至第四目規定全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋類型如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、公有房屋供住家使用，有別於一般私有房屋，尚非多屋未作有效使用，爰為第一款規定。</li> <li>二、依住宅法第一條規定，為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境。又依同法第十九條規定興辦之社會住宅係以公益為目的，減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，並促進民間參與興辦社會住宅，爰為第二款規定。</li> <li>三、參照租賃住宅市場發展及管理條例第十八條立法理由，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之地價稅及房屋稅優惠措施。是類房屋宜適度給予優惠不納入全國總持有應稅房屋戶數，爰為第三款規定。</li> <li>四、為鼓勵企業及公營事業提供勞工宿舍以照顧員工，爰為第四款規定。</li> <li>五、建物登記之相關法規歷經多次修正，現行尚有區分所有建築物專有部分以外之共有部分（例如：管理</li> </ol>

委員會使用空間及防空避難空間)可領有單獨建物所有權狀，考量是類建物係供區分所有權人與專有部分共同使用，爰為第五款規定。

六、領有單獨建物所有權狀之停車位(例如：獎勵停車位)，或營利事業所有地面上建築物，以部分樓層或面積無償專供其員工停放車輛，該面積係專供停車使用，不具住宅性質，爰為第六款規定。

七、公同共有之住家用房屋，常為繼承取得或祭祀公業，考量倘將該等房屋計入差別稅率戶數計算，其適用之稅率將因各公同共有人持有其他非自住住家用房屋戶數不同，而有差異，致使各公同共有人對該公同共有房屋應納稅捐所負之連帶責任亦有不同，易引發徵納爭議，爰為第七款規定。

八、考量長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿使用之房屋，係為完善安養及長期照顧服務需要，尚非多屋未作有效使用，爰為第八款規定。

九、考量文化資產所有人財產權已受限制，形成個人利益之特別犧牲，且是類房屋尚非多屋未作有效使用，爰為第九款規定。

十、依促進民間參與公共建設法第八條第一項第一款，由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府(BOT)之住家使用房屋，例如社會住宅、公立學校之學生宿舍或教職員宿舍、政府機關職務宿舍、醫療機構之員工宿舍等，其公共建設、附屬設施作為住家使用者，具高度公益性；附屬事業為住家使用者，尚非多屋未作有效使用，爰為第十款規定。

十一、房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，倘房屋於基準日以前因焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度，註銷房屋稅籍，於基準日尚無

	<p>法計算戶數，爰為第十一款規定。</p> <p>十二、為期周延，避免掛一漏萬，除上述房屋類型外，應將各地方政府轄內其他具特殊性質，非多屋未作有效使用之房屋，經財政部核定者，併予納入（例如：機關團體興建無償供災區受災戶居住使用之房屋），爰為第十二款規定。</p>
<p>第五條 本條例第五條第二項規定按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，訂定差別稅率，所稱其他合理需要，於同條第一項第一款第三目及第四目起造人待銷售房屋之情形，指按持有房屋年數期間，訂定差別稅率。</p>	<p>為合理反映納稅義務人全國持有房屋戶數之特性並據以訂定差別稅率，爰定明所稱其他合理需要，於本條例第五條第一項第一款第三目及第四目起造人待銷售房屋情形，指按持有房屋年數期間，訂定差別稅率。</p>
<p>第六條 第三條規定之房屋持有人為自然人者，持有本條例第十五條第一項第九款規定之住家用房屋，於每年二月末日全國累計未超過三戶時，當期免徵房屋稅。</p> <p>前項持有人之房屋，於每年二月末日以前全國累計超過三戶時，應於每期房屋稅開徵四十日以前，向當地主管稽徵機關申報擇定或變更擇定適用本條例第十五條第一項第九款規定之房屋；未申報或逾期申報者，由當地主管稽徵機關按未適用本條例第十五條第一項第九款規定住家用房屋於當年二月末日之房屋稅額由高至低順序，以三戶為限免徵房屋稅，逾期申報擇定之房屋如與稽徵機關核定不同，該等房屋自申報之次期開始免徵。房屋持有人申報擇定或經稽徵機關核定適用該款規定之房屋後，持有房屋相同且不欲申報變更擇定者，免再申報擇定；其持有房屋變更且全國累計仍超過三戶，應依前段規定辦理。</p>	<p>一、配合本條例自一百十三年七月一日起施行，將自然人持有本條款規定之房屋現值在新臺幣（下同）十萬元以下之住家用房屋，免稅戶數修正為全國累計三戶，超過部分不再免徵房屋稅，為利適用，第一項定明自然人持有上述住家用房屋，於每年二月末日（即納稅義務基準日）全國累計未超過三戶時，當期可全部免徵房屋稅，尚無申報擇定問題。</p> <p>二、第二項定明前項持有人之房屋於每年二月末日以前全國累計超過三戶（即包括房屋異動後存量仍超過三戶之情形）時，應於每期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報擇定或已擇定申報變更原擇定適用本條款免稅房屋；未申報或逾期申報者，由當地主管稽徵機關按未適用本條款規定住家用房屋於當年二月末日之房屋稅額由高至低順序，以三戶為限免徵房屋稅，逾期申報擇定之房屋如與稽徵機關核定不同，該等房屋自申報之次期開始免徵房屋稅。自然人申報擇定或經稽徵機關核定適用本條款免稅房屋後，其持有房屋相同且不欲申報變更擇定者，免再申報擇定，至自然人持有前開免稅房屋變更且全國</p>

累計仍超過三戶者，應依前段規定辦理（包括依限申報擇定、未依限申報擇定之處理方式）。分別舉例說明如下：

(一) 自然人甲持有本條款住家用房屋A、B二戶，依一百十三年一月三日修正公布前本條款規定免稅，嗣分別於一百十三年十月三十一日及同年十二月二十日再購買現值在十萬元以下之住家用房屋C、D屋。如甲未申報擇定或未於一百十四年三月二十四日（原定申報擇定截止日為一百十四年三月二十二日，適逢假日，依行政程序法第四十八條第四項規定，展延至同年三月二十四日）以前申報擇定適用一百十三年一月三日修正公布本條款規定之房屋（以三戶為限），稽徵機關將按一百十四年二月二十八日未適用前開條款免稅之A屋（稅額二千四百元）、B屋（稅額二千元）、C屋（稅額一千五百元）及D屋（稅額一千元）之房屋稅額高至低順序，以三戶為限免徵房屋稅，爰核定稅額前三高之A、B、C屋免徵一百十四年期房屋稅，D屋不得免徵；倘甲遲至一百十四年四月始向當地主管稽徵機關申報擇定為A、B、D屋，其中D屋與稽徵機關核定不同，則當期（即一百十四年期）仍維持A、B、C屋免稅，D屋自次期（即一百十五年期）免徵，C屋亦自同期恢復課徵。

(二) 承上例，倘甲於一百十四年十月十日出售D屋及B屋，同年十一月十日購買現值在十萬元以下之住家用房屋E屋及F屋，全國累計超過三戶（A、C、E、F），如甲未依限申報擇定或未於一百十五年三月二十三日（

	<p>原定申報擇定截止日為一百十五年三月二十二日，適逢假日，依行政程序法第四十八條第四項規定，展延至同年月二十三日)以前申報擇定適用一百十三年一月三日修正公布本條款規定之房屋，一百十五年期房屋稅開徵時，原已核定免稅之A屋繼續免稅不受影響，稽徵機關將依一百十五年二月二十八日C屋(稅額一千四百元)、E屋(稅額二千元)及F屋(稅額一千元)之房屋稅額高至低順序，補足免稅房屋至三戶，爰核定稅額高之C屋及E屋免徵一百十五年期房屋稅；倘甲遲至一百十五年五月始向當地主管稽徵機關申報擇定A、C、F屋適用免稅，其中F屋與稽徵機關核定不同，則當期(即一百十五年期)仍維持A、C、E屋免稅，F屋自次期(即一百十六年期)免徵，E屋亦自同期恢復課徵。</p> <p>(三)續上，甲於一百十六年十月十日出售E屋，同時購買現值在十萬元以下之住家用房屋G屋，其持有適用一百十三年一月三日修正公布本條款規定之住家用房屋仍為A、C、F屋且不欲變更擇定，可免再申報擇定。</p>
<p>第七條 本辦法自中華民國一百十三年七月一日施行。</p>	<p>配合本條例第二十五條第二項但書規定，定明本辦法施行日期。</p>