起造人持有待銷售住家用房屋(以下簡稱待銷售房屋)年數扣除因天災、事變、不可抗力之事由致無法銷售(以下簡稱不可抗力)期間計算釋例

案例：起造人待銷售房屋(A 屋)之房屋稅起課年月為 113 年 8 月

一、持有年數及適用稅率計算(無不可抗力情形)

(一)起造人持有待銷售房屋計算持有年數及適用稅率原則：以起課房屋稅當月份至各年期房屋稅課稅所屬期間最後 1 個月(當年 6 月)，計算持有房屋年數，按直轄市及縣(市)政府依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 3 目及第 4 目規定訂定之相應稅率課徵房屋稅。

(二)前述房屋建造完成當期，起造人持有房屋年數未滿 1 年，致自次年期起同一年期中，部分月份依持有房屋年數相應適用較低級距稅率，部分月份依持有房屋年數相應適用較高級距稅率，該次年期起各年期房屋稅應適用較低級距稅率課徵；起造人移轉上述房屋，逾房屋稅條例第 6 條之 1 第 1 項規定納稅義務基準日即於 3 月 1 日至同年 6 月 30 日完成所有權移轉登記者，以起造人為納稅義務人，並以起課房屋稅當月份至房屋所有權移轉登記日之前 1 個月，計算持有房屋年數，依前段規定稅率課徵。

(三)適用稅率計算表

年期 (課稅所屬期間)	持有年數 (計算至當年 6 月)	適用稅率基準級距之 年數及稅率(註)		課徵房屋稅之 稅率(從低)
114 (113/7-114/6)	**$\frac{11}{12}$**年(113/8-114/6) 即 **11 個月**	1 年以內 (113/8-114/6，11 個月)	2%	**2%**
115 (114/7-115/6)	**1 $\frac{11}{12}$**年(113/8-115/6) 即 23 個月 (114/8 起超過 1 年)	1 年以內 (114/7，1 個月)	2%	**2%**
		超過 1 年，2 年以內 (114/8-115/6，11 個月)	2.4%	
116 (115/7-116/6)	**2 $\frac{11}{12}$**年(113/8-116/6) 即 35 個月 (115/8 起超過 2 年)	超過 1 年，2 年以內 (115/7，1 個月)	2.4%	**2.4%**
		超過 2 年，4 年以內 (115/8-116/6，11 個月)	3.6%	
117 (116/7-117/6)	**3 $\frac{11}{12}$**年(113/8-117/6) 即 47 個月 (116/8 起超過 3 年)	超過 2 年，4 年以內 (116/7-117/6，12 個月)	3.6%	**3.6%**
118 (117/7-118/6)	**4 $\frac{11}{12}$**年(113/8-118/6) 即 59 個月 (117/8 起超過 4 年)	超過 2 年，4 年以內 (117/7，1 個月)	3.6%	**3.6%**
		超過 4 年，5 年以內 (117/8-118/6，11 個月)	4.2%	
119 (118/7-119/6)	**5 $\frac{11}{12}$**年(113/8-119/6) 即 71 個月 (118/8 起超過 5 年)	超過 4 年，5 年以內 (118/7，1 個月)	4.2%	**4.2%**
		超過 5 年 (118/8-119/6，11 個月)	4.8%	
120 (119/7-120/6)	**6 $\frac{11}{12}$**年(113/8-120/6) 即 83 個月 (119/8 起超過 6 年)	超過 5 年 (119/7-120/6，12 個月)	4.8%	**4.8%**

註 1.依據財政部 113 年 4 月 1 日台財稅字第 11300547340 號公告之房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準。

2.倘起造人 116 年 4 月 10 日將 A 屋移轉登記予他人，則該屋 116 年期持有年數為 32 個月(113/8-116/3)，部分月份之持有房屋年數超過 1 年，2 年以內，部分月份之持有房屋年數超過 2 年，4 年以內，採較低稅率 2.4%課稅。

二、持有年數及適用稅率計算-扣除不可抗力期間

(一)起造人持有待銷售房屋計算持有年數扣除不可抗力期間之原則：以月為單位，未滿 1 個月者以 1 個月計算，自第 1 點計算之持有年數中扣除，並自起課房屋稅當月份起算該扣除後之持有房屋年數，依第 1 點課徵原則課徵房屋稅。

(二)不可抗力期間：114 年 1 月 5 日至 114 年 10 月 4 日，以 10 個月計算(114 年期 6 個月，115 年期 4 個月)。

(三)適用稅率計算表(扣除 114/1-114/10 計 10 個月不可抗力期間)

年期 (課稅所屬期間)	持有年數 (計算至當年 6 月)	扣除不可抗力期間之持有年數 (註 1)	適用稅率基準級距之年數及稅率(註 2)		課徵房屋稅之稅率 (從低) (註 3)
114 (113/7-114/6)	$\frac{11}{12}$年(113/8-114/6) 即 **11 個月**	**$\frac{5}{12}$年**(113/8-**113/12**) 即原11個月-6個月=5個月	1 年以內 (113/8-113/12，5 個月)	2%	**2%**
115 (114/7-115/6)	1 $\frac{11}{12}$年(113/8-115/6) 即 23 個月 (114/8 起超過 1 年)	**1 $\frac{1}{12}$年**(113/8-**114/8**) 即原23個月-10個月=13個月	1 年以內 (114/7，1 個月)	2%	**2%**
			超過 1 年，2 年以內 (114/8，1 個月)	2.4%	
116 (115/7-116/6)	2 $\frac{11}{12}$年(113/8-116/6) 即 35 個月 (115/8 起超過 2 年)	**2 $\frac{1}{12}$年**(113/8-**115/8**) 即原35個月-10個月=25個月	超過 1 年，2 年以內 (115/7，1 個月)	2.4%	**2.4%**
			超過 2 年，4 年以內 (115/8，1 個月)	3.6%	
117 (116/7-117/6)	3 $\frac{11}{12}$年(113/8-117/6) 即 47 個月 (116/8 起超過 3 年)	**3 $\frac{1}{12}$年**(113/8-**116/8**) 即原47個月-10個月=37個月	超過 2 年，4 年以內 (116/7-116/8 ， 2 個月)	3.6%	**3.6%**
118 (117/7-118/6)	4 $\frac{11}{12}$年(113/8-118/6) 即 59 個月 (117/8 起超過 4 年)	**4 $\frac{1}{12}$年**(113/8-**117/8**) 即原59個月-10個月=49個月	超過 2 年，4 年以內 (117/7，1 個月)	3.6%	**3.6%**
			超過 4 年，5 年以內 (117/8，1 個月)	4.2%	
119 (118/7-119/6)	5 $\frac{11}{12}$年(113/8-119/6) 即 71 個月 (118/8 起超過 5 年)	**5 $\frac{1}{12}$年**(113/8-**118/8**) 即原71個月-10個月=61個月	超過 4 年，5 年以內 (118/7，1 個月)	4.2%	**4.2%**
			超過 5 年 (118/8，1 個月)	4.8%	
120 (119/7-120/6)	6 $\frac{11}{12}$年(113/8-120/6) 即 83 個月 (119/8 起超過 6 年)	**6 $\frac{1}{12}$年**(113/8-**119/8**) 即原83個月-10個月=73個月	超過 5 年 (119/7-119/8 ， 2 個月)	4.8%	**4.8%**

註 1. A 屋持有年數為實際持有年數扣除不可抗力期間後之年數(X 年)，並依該持有年數(X 年，自 A 屋房屋稅起課年月 113 年 8 月起算)適用相應各級距稅率課稅。

2. 依據財政部 113 年 4 月 1 日台財稅字第 11300547340 號公告之房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準。

3. 實際持有年數扣除不可抗力期間後之年數僅據以決定各該年期適用之稅率，不影響各該年期房屋稅課稅月數，例如：114 年期扣除不可抗力期間之年數為 5 個月，1 年以內，並據以適用稅率 2%，該年期課稅月數 11 個月；115 年期扣除不可抗力期間後之年數為 13 個月，部分月份之持有房屋年數 1 年以內，部分月份之持有房屋年數超過 1 年，未達 2 年，採較低稅率 2%課稅，該年期課稅月數 12 個月。