

市政會議討論案

提案機關：財政局
法務局

案由：為修正「臺北市房屋稅徵收自治條例」部分條文案，
謹提請審議。

說明：

- 一、本府於五十七年四月二十二日依房屋稅條例制定「臺北市房屋稅徵收細則」，歷經十次修正，並於九十一年四月二十五日修正法規名稱為「臺北市房屋稅徵收自治條例」（以下簡稱本自治條例），最近一次修正為一〇六年七月二十日，並適用於一〇七年五月開徵之房屋稅。鑑於起造人興建住宅房屋，主要目的為銷售，增加房產市場之供給，且興建完成後之待售期間，尚難認屬囤房性質，一〇六年七月二十日修正公布本自治條例第四條第三項但書，就起造人持有待銷售住家用房屋，於起課房屋稅三年內適用百分之一點五房屋稅徵收率（以下稱徵收率）。經綜合評估，起造人取得使用執照後，於一年內銷售並完成移轉登記占核發使用執照房屋逾六成，為期稅制更合理公平，應縮短起造人持有住家用房屋適用百分之一點五徵收率之待銷售期間為一年，爰擬具本自治條例部分條文修正草案。
- 二、本自治條例部分條文修正重點說明如下：
 - （一）本市房屋稅徵收稅率及徵收細則之擬定，係依房屋稅條例第六條及第二十四條之授權規定，爰增列該條例第六條為授權依據，以符合實際規範。（修正條文第一條）
 - （二）考量起造人在一年期間已可售出大部分房屋，

為促使起造人加速釋出餘屋，縮短起造人持有住家用房屋適用百分之一點五徵收率之待銷售期間為一年。另本自治條例自一〇六年七月五日修正施行後二年期間已屆滿，爰刪除第三項但書後段規定。(修正條文第四條第三項但書)

(三) 依行政院現行法制體例及總統公布法律之格式予以修正各款次及目次再細分之記載方式。(修正條文第四條及第六條)

(四) 明定本次修正條文之施行日期，同時考量房屋稅課徵期間，自修正通過後次一課稅年度七月一日施行。(修正條文第十四條)

三、本案業經本府法務局一〇八年十一月十四日第七二五次法規委員會審議通過。

四、檢陳本自治條例部分條文修正草案條文對照表、現行條文及法規影響評估報告書各一份。

擬辦：提請審議通過後，函送臺北市議會審議。

決議：

「臺北市房屋稅徵收自治條例」部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第一條 本自治條例依房屋稅條例第六條及第二十四條規定制定之。</p>	<p>第一條 本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制定之。</p>	<p>本市房屋稅徵收率及徵收細則之擬定，係依房屋稅條例第六條及第二十四條之授權規定，爰增列房屋稅條例第六條，以符合實際規範。</p>
<p>第四條 本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：</p> <p>（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。</p> <p>（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。</p> <p>（三）下列房屋除法規另有</p>	<p>第四條 本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：</p> <p>（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。</p> <p>（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。</p> <p>（三）下列房屋除法規另有</p>	<p>一、為期課稅更合理公平及因應稽徵實務需要，且依行政院現行法制體例及總統公布法律之格式，法規款次應於數字右方加具頓號；目次再細分時應冠以1.2.3.……，再接續規定內容，爰修正各款次及目次再細分之記載方式。</p> <p>二、鑑於起造人興建住宅房屋，主要目的為銷售，增加房產市場之供給，且興建完成後之待售期間，尚難認屬囤房性質，一百零六年七月二十日修正公布</p>

規定外，採單一稅率，不納入前目戶數計算：

1. 公有房屋供住家使用者，百分之一點五。
2. 出租供符合本市社會住宅承租資格者使用，且持有主管機關核發之出租人核定函者，百分之一點五。
3. 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍者，百分之一點五。
4. 公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，百分之一點五。

規定外，採單一稅率，不納入前目戶數計算：

1. 公有房屋供住家使用者，百分之一點五。
2. 出租供符合本市社會住宅承租資格者使用，且持有主管機關核發之出租人核定函者，百分之一點五。
3. 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍者，百分之一點五。
4. 公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，百分之一點五。

本自治條例第四條第三項但書，就起造人持有待銷售住家用房屋，於起課房屋稅三年內適用百分之一點五房屋稅徵收率（以下稱徵收率）。經綜合評估，起造人取得使用執照後，於一年內銷售並完成移轉登記占核發使用執照房屋逾六成，顯見起造人在一年期間已可售出大部分房屋，為期稅制更合理公平，應縮短起造人持有住家用房屋適用百分之一點五徵收率之待銷售期間為一年，以促使起造人加速釋出餘屋，爰修正第三項但書規定。

三、本自治條例自一百零六年七月五日修正施行後二年期間已屆滿，爰刪除第三項但書後段規定。

五。

5. 共同共有者，除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，百分之二點四。

二、 非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。

三、 房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而

5 共同共有者，除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，百分之二點四。

二 非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。

三 房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用

改變為其他用途者，住家用按其現值百分之三點六課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用，按其現值百分之五課徵。

房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅二年內未出售者，按其現值百分之一點五課徵。

按其現值百分之三點六課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用，按其現值百分之五課徵。

房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅三年內未出售者，按其現值百分之一點五課徵。中華民國一百零三年七月一日以後核發使用執照或建造完成，於本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正施行後二年內未出售者，亦同。

第六條 房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：

一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要結構完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。

二、增建、改建房屋以增、改建完成可供使用之日為申報起算日。

第六條 房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：

一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要結構完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。

二、增建、改建房屋以增、改建完成可供使用之日為申報起算日。

依行政院現行法制體例及總統公布法律之格式，法規款次應於數字右方加具頓號，再接續規定內容，爰修正各款次記載方式。

<p>三、使用情形或持有戶數有變更者，以實際變更之日為申報起算日。</p>	<p>三、使用情形或持有戶數有變更者，以實際變更之日為申報起算日。</p>	
<p>第十四條 本自治條例自中華民國九十年七月一日施行。</p> <p>本自治條例修正條文，自公布日施行。</p> <p>本自治條例中華民國一百零三年十月九日修正條文，自中華民國一百零三年七月一日施行。</p> <p>本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正條文，自中華民國一百零六年七月一日施行。</p> <p><u>本自治條例中華民國〇年〇月〇日修正條文，自中華民國〇年七月一日施行。</u></p>	<p>第十四條 本自治條例自中華民國九十年七月一日施行。</p> <p>本自治條例修正條文，自公布日施行。</p> <p>本自治條例中華民國一百零三年十月九日修正條文，自中華民國一百零三年七月一日施行。</p> <p>本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正條文，自中華民國一百零六年七月一日施行。</p>	<p>增訂第五項，明定本次修正條文自次一課稅年度七月一日施行。</p>

臺北市房屋稅徵收自治條例

第一條 本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制定之。

第二條 本市房屋稅之徵收，除法規另有規定外，依本自治條例之規定辦理。

第三條 房屋稅條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。

第四條 本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：

一 住家用房屋：

(一) 供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。

(二) 持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。

(三) 下列房屋除法規另有規定外，採單一稅率，不納入前目戶數計算：

1 公有房屋供住家使用者，百分之一點五。

2 出租供符合本市社會住宅承租資格者使用，且持有主管機關核發之出租人核定函者，百分之一點五。

3 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍者，百分之一點五。

4 公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，百分之一點五。

5 共同共有者，除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，百分之二點四。

二 非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。

三 房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之三點六課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用，按其現值百分之五課徵。

房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅三年內未出售者，按其現值百分之一點五課徵。中華民國一百零三年七月一日以後核發使用執照或建造完成，於本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正施

行後二年內未出售者，亦同。

第五條 房屋稅條例第十五條第二項第二款所稱合法登記之工廠係指依法令完成登記之工廠。

第六條 房屋稅條例第七條所定申報日期之起算日期規定如下：

- 一 新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要結構完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。
- 二 增建、改建房屋以增、改建完成可供使用之日為申報起算日。
- 三 使用情形或持有戶數有變更者，以實際變更之日為申報起算日。

第七條 納稅義務人依房屋稅條例第十條第二項規定申請重行核計房屋現值者，稽徵機關應改派人員調查，並於五日內將核定情形通知納稅義務人。

第八條 房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府（以下簡稱市政府）公告之，並送臺北市議會備查。

第九條 房屋使用情形或持有戶數變更，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。

第十條 房屋典賣、移轉在當月十五日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵，在當月十六日以後者，自次月向承受人課徵。移轉當期前業主應負擔而尚未開徵之稅額，應即予開徵。

第十一條 房屋在未繳清房屋稅之本稅、滯納金、罰鍰及依前條開徵之稅款前，不得辦理移轉登記或設定典權登記。

第十二條 本市房屋稅除另有規定外，每年徵收一次，徵收期間為一個月，其開徵日期由市政府定之，稽徵機關據以辦理公告。

第十三條 納稅義務人申報房屋稅籍及使用情形之書表格式，由主管稽徵機關

定之。

第十四條 本自治條例自中華民國九十年七月一日施行。

本自治條例修正條文，自公布日施行。

本自治條例中華民國一百零三年十月九日修正條文，自中華民國一百零三年七月一日施行。

本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正條文，自中華民國一百零六年七月一日施行。

臺北市房屋稅徵收自治條例部分條文修正草案 法規影響評估報告書

一、法規必要性分析

鑑於起造人興建住宅房屋，主要目的為銷售，增加房產市場之供給，且興建完成後之待售期間，尚難認屬囤房性質，一〇六年七月二十日修正公布本自治條例第四條第三項但書，就起造人持有待銷售住家用房屋，於起課房屋稅三年內適用百分之一點五房屋稅徵收率（以下稱徵收率）。

經綜合評估，起造人取得使用執照後，於一年內銷售並完成移轉登記占核發使用執照房屋逾六成，顯見起造人在一年期間已可售出大部分房屋，為期稅制更合理公平，應縮短起造人持有住家用房屋適用百分之一點五徵收率之待銷售期間為一年，爰擬具本自治條例部分條文修正草案。

二、法規替代方案審視

本自治條例係依房屋稅條例第六條及第二十四條規定制定，為落實房屋稅條例訂定徵收率之法定程序及確立本市房屋稅徵收之法制，是以本案尚無其他替代方案，爰循法規修正程序辦理。

三、法規影響對象評估

起造人持有住家用房屋適用百分之一點五徵收率之待銷售期間由三年縮短為一年，以一〇八年房屋稅開徵查定資料估計，預估一一〇年影響戶數三千七百戶，稅收增加約二億二千萬元，一一一年影響戶數三千五百戶，稅收增加約二億七千萬元。

四、法規成本效益分析

（一）民眾守法成本

本次修法內容無需多付出成本。

（二）機關執法成本

本次修正係縮短起造人持有住家用房屋適用百分之一點五徵收率之待銷售期間為一年，因審查及核定方式未變動，故無須增加執行成本。

(三) 法規預期效益可否正當化其成本

依上，本次修正未增加民眾守法成本及機關執法成本。另法規修正後縮短起造人持有住家用房屋適用百分之一點五徵收率之待銷售期間為一年，可促使起造人加速釋出餘屋，並使房屋稅制更加公平合理。

五、公開諮詢程序

本自治條例部分條文修正草案研擬階段未有召開相關會議，依臺北市法規標準自治條例第二十九條第二項準用第八條規定，一〇八年十月三十一日至一〇八年十一月十三日辦理草案預告十四日，預告期間內，外界提出相關意見或建議共六十二則，主要建議維持現行本自治條例第四條第三項但書規定，惟因評估起造人取得使用執照後，於一年內銷售並完成移轉登記占核發使用執照房屋逾六成，顯見起造人在一年期間已可售出大部分房屋，為期稅制更合理公平，是仍有縮短銷售期間適用百分之一點五徵收率之必要，以促使起造人加速釋出餘屋，故未採納其建議。