

「臺北市房屋稅徵收自治條例」第四條、第十三條及第十四條 修正草案總說明

一、本市因應房屋稅條例第五條修正提高非住家用房屋稅率，依同條例第六條規定，配合修正「臺北市房屋稅徵收自治條例」(以下簡稱本自治條例)，於一〇三年十一月三日公布，自一〇三年七月一日起施行，適用於一〇四年開徵之房屋稅。經實施後檢討，為期課稅更合理公平及簡化稽徵作業，爰擬就出租予符合本市社會住宅承租資格者之房屋、勞工宿舍、民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍、公同共有房屋及起造人持有待銷售住家用房屋等特殊情形，明定適用稅率，爰擬具本自治條例第四條、第十三條及第十四條條文修正草案。

二、本自治條例共十四條，本次修正三條，修正重點說明如下：

(一) 修正條文第四條第一項第一款，住家用房屋明定特殊使用情形之適用稅率。為合理課稅及因應稽徵實務需要，第三目除公有房屋仍按百分之一點五計課並移列第三目之一外，明定下列非具囤房性質及公同共有房屋，採單一稅率，不納入本市非自住之其他供住家用房屋戶數計算：

1. 增訂第三目之二：為減緩政府興建社會住宅之壓力，並鼓勵私人多餘閒置住宅釋出，增訂出租予符合本市社會住宅承租資格者供住家用房屋之稅率為百分之一點五。
2. 增訂第三目之三：為鼓勵企業及公營事業提供勞工宿舍以照顧其勞工，參照土地稅法第十七條第二項適用自用住宅用地優惠稅率之精神，增訂其適用之房屋稅率為百分之一點五。
3. 增訂第三目之四：為解決公立學校學生宿舍不足問題，並順利尋得民間機構參與學生宿舍之興建營運，參照土地稅減免規則第七條第四項規定之精神，增訂適用稅率為百分之一點五。

4. 增訂第三目之五：依稅捐稽徵法第十二條後段規定，
公同共有房屋未設管理人者，以全體公同共有人為納
稅義務人，且其權利範圍及於公同共有之全部，因不
易查得各公同共有人之潛在應有部分，並分別按其持
有非自住房屋戶數多寡適用非自住之其他供住家用
稅率，易致徵納雙方困擾，為簡化稽徵作業，爰明定
公同共有房屋除公同共有人就其潛在應有部分申請
並審查符合自住者外，一律按本市非自住之其他供住
家用房屋稅率百分之二點四課徵房屋稅。

(二) 增訂第四條第三項但書規定。房屋稅制改革除落實
居住正義外，仍應符合課稅目的與合理性，起造人
興建住宅房屋，主要目的在於銷售，可增加房產市
場之房屋供給，又興建完成後之待售期間，尚難認
定有囤房動機。為避免因大幅調高稅率而影響房屋市
場交易，又為促使起造人儘速釋出房屋，爰增訂第
四條第三項但書規定，就起造人興建住家用房屋，
於取得使用執照後設立房屋稅籍起課房屋稅之一年
內，如尚未售出而空置者，按百分之二稅率課徵房
屋稅。

(三) 修正條文第十三條，依房屋稅條例第七條規定，納
稅義務人負有申報房屋稅籍相關資料之義務，爰配
合修正本條文字，由「申報房屋現值」修正為「申
報房屋稅籍」。

(四) 修正條文第十四條，增訂第四項，明定本次修正條
文之施行日期。

三、本案業經本府一〇四年九月八日第一八五二次市政會議
審議通過。

「臺北市房屋稅徵收自治條例」第四條、第十三條及第十四條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
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）<u>下列房屋除法規另有規定外，採單一稅率，不納入前目</u>	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）公有房屋供住家使用者，<u>除法規另有規定外，一律按百</u>	一、為合理課稅及因應稽徵實務需要，第一項第一款第三目除公有房屋仍按百分之一點五計課並改列第三目之一外，明定下列非具囤房性質及公同共有房屋，採單一稅率，不納入本市非自住之其他供住家用房屋戶數計算： （一）為減緩政府興建社會住宅之壓力，並鼓勵私人多餘閒置住宅釋出，如出租予符合本市社會住宅承租資格者作住家使用，明定稅率為百分之一點五，爰增訂第一項第一款第三目之二。 （二）為鼓勵企業及公營事業提供

<u>戶數計算：</u> 1 <u>公有房屋供住家使用者，百分之一點五。</u> 2 <u>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。</u> 3 <u>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。</u> 4 <u>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</u>	<u>分之一點五計課。</u> 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	勞工宿舍以照顧其勞工，參照土地稅法第十七條第二項規定，是類房屋所占土地適用自用住宅用地稅率千分之二之精神，明定其房屋稅適用稅率為百分之一點五，爰增訂第一項第一款第三目之三。 (三)為解決公立學校學生宿舍不足問題，並順利尋得民間機構參與學生宿舍之興建，且約定營運期滿後應移轉宿舍之所有權予政府者，參照土地稅減免規則第七條第四項規定之精神，明定其房屋稅適用稅率為百分之一點五，爰增訂第一項第一款第三目之四。 (四)依稅捐稽徵法第十二條後段規定，公同共有房屋未設管
--	---	--

<u>舍之所有權予政府者，百分之一點五。</u> <u>5 公司共有者，除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，百分之二點四。</u> 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。	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。	理人者，以全體公司共有人為納稅義務人。又依財政部一〇三年十一月二十六日台財稅字第一〇三〇四五九七九一〇號函釋規定，除公司共有關係屬夫、妻及其未成年子女者，於審認自住房屋時以一戶計算外，其餘公司共有關係之共有人，均分別列計一戶。惟各公司共有人之權利，係及於公司共有物之全部，除公司共有人就其潛在應有部分申請並審查符合自住者外，其餘部分不易查得各公司共有人之潛在應有部分，並分別按各公司共有人持有非自住房屋戶數多寡適用非自住之其他供住家用房屋稅率，易致徵納雙方困擾。為簡化稽徵作業，明
--	--	---

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，於起課房屋稅一年內未出售者，按

定公同共有房屋除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，一律按本市非自住之其他供住家用房屋稅率百分之二點四課徵房屋稅。爰增訂第一項第一款第三目之五。

二、房屋稅制改革除落實居住正義外，仍應符合課稅目的與合理性，起造人興建住宅房屋，主要目的在於銷售，可增加房產市場之房屋供給，又興建完成後之待售期間，尚難認定有囤房動機，如使用執照用途為集合住宅，於一〇三年十月九日修法前按住家用稅率百分之一．二課徵房屋稅，惟修法後則須改依持有戶數而按非自住房屋差別稅率百分之二．四或百分之三．六課徵房屋稅，稅

<u>其現值百分之二課徵。</u>		額將增加一至二倍。為免因大幅調高稅率而影響房屋市場交易，又為促使起造人儘速釋出房屋，故就起造人興建住宅房屋，於取得使用執照後設立房屋稅籍起課房屋稅之一年內，如尚未售出而空置者，按百分之二稅率課徵房屋稅，至逾期未售出之空置房屋，則按非自住之其他住家用差別稅率課徵房屋稅，爰增訂第三項但書規定。
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。	第十三條 納稅義務人申報房屋現值及使用情形之書表格式，由主管稽徵機關定之。	房屋稅條例第七條已於九十年六月二十日修正公布，該次修法理由為原房屋稅條例第十條已將房屋現值修正為由稽徵機關按標準價格核計，納稅義務人自無需申報房屋現值，惟為建立稅籍，納稅義務人仍有申報稅籍相關資料之必要，爰配合修正本條規定。

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。 <u>本自治條例中華民國一百零四年○月○日修正條文，自中華民國一百零四年七月一日施行。</u>	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。	增訂第四項，明定本次修正條文之施行日期。
--	---	-----------------------------

臺北市房屋稅徵收自治條例

中華民國五十七年四月二十二日臺北市政府(57)府財二字第一九〇九〇號令訂定發布全文十八條

中華民國五十八年十二月二日臺北市政府(58)府秘法字第六二五五九號令修正發布

中華民國五十九年十一月十九日臺北市政府(59)府秘法字第四九四五〇號令修正發布

中華民國六十三年十月九日臺北市政府(63)府秘法字第四八五九一號令修正發布

中華民國七十四年九月二十六日臺北市政府(74)府法三字第第四八四六三號令修正發布

中華民國八十年三月五日臺北市政府(80)府法三字第八〇〇一二七八四號令修正發布

中華民國八十七年六月三日臺北市政府(87)府法三字第八七〇三五五五四〇〇號令修正發布

中華民國九十一年四月二十五日臺北市政府(91)府法三字第〇九一一〇二〇三七四〇〇號令修正（原名稱：臺北市房屋稅徵收細則）

中華民國一百零一年十二月二十日臺北市政府(101)府法綜字第一〇一三三九三二三〇〇號令修正公布第四條、第六條、第八條、第十一條及第十四條條文

中華民國一百零三年十一月三日臺北市政府(103)府法綜字第一〇三三三六四七三〇〇號令修正公布第四條至第六條、第九條、第十二條及第十四條條文

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）公有房屋供住家使用者，除法規另有規定外，一律按百分之一點五計課。

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。

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現值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。

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條、第 13 條及第 14 條修正草案

法規影響評估報告書

一、法規必要性分析

本市因應房屋稅條例第 5 條修正提高非自住房屋稅率，依同條例第 6 條規定，配合修正「臺北市房屋稅徵收自治條例」(以下簡稱本自治條例)，於 103 年 11 月 3 日公布，自 103 年 7 月 1 日起施行，適用於 104 年開徵之房屋稅，經實施後檢討，為期課稅更合理公平及簡化稽徵作業，再就出租予符合本市社會住宅承租資格者之房屋、勞工宿舍、民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍、公同共有房屋及起造人持有待銷售住家用房屋等特殊情形，明定適用稅率，爰擬具本自治條例第 4 條、第 13 條及第 14 條條文修正草案。修正前後稅率對照表，如附件 1。

二、法規替代方案審視

本自治條例依房屋稅條例第 24 條規定制定，為落實房屋稅條例之規定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

以 104 年房屋稅開徵查定資料估計，本次調整部分房屋稅率之受影響房屋戶數約 4,141 戶，受影響人數約 2,541 人，減少總稅額約 1 億 2,168 萬元，占 104 年房屋稅開徵戶數 118 萬戶及稅額 139 億元之比例約為 0.35%及 0.88%，詳述如下：

- (一)出租予符合本市社會住宅承租資格者之房屋，以本市 104 年適用差別稅率房屋戶數 108,118 戶計算，假設有 1%房屋符合資格，估計影響約 1,081 戶，減少稅額約 757 萬元，每戶稅額減少比率為 37.5% 或 58.33% 【 $(2.4\%-1.5\%)/2.4\%$ ； $(3.6\%-1.5\%)/3.6\%$ 】。
- (二)勞工宿舍、民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍，估計影響約 254 戶，減少稅額約 1,865 萬元，每戶稅額減少比率為

58.33% $\left[\frac{(3.6\% - 1.5\%)}{3.6\%} \right]$ 。

(三)公司共有非自住房屋，估計影響約 270 戶，減少稅額約 98 萬元，每戶稅額減少比率為 33.33% $\left[\frac{(3.6\% - 2.4\%)}{3.6\%} \right]$ 。

(四)起造人興建供銷售之住家用房屋，於起課房屋稅 1 年內未售出前之空置房屋，以 103 年核發使用執照及房屋設籍、移轉情形分析，估計影響戶數約 2,536 戶，減少稅額約 9,448 萬元，每戶稅額減少比率為 44.44% $\left[\frac{(3.6\% - 2\%)}{3.6\%} \right]$ 。

(五)臺北市房屋稅徵收自治條例修正影響評估彙總表，詳如附件 2 及其附表。

四、法規成本效益分析

本市因應中央政策改革房屋稅制，自 103 年 7 月 1 日起提高本市非自住之住家用房屋稅率(2 戶以下按 2.4%稅率、3 戶以上按 3.6%稅率)課徵房屋稅，主要係為使囤屋釋出，落實居住正義，惟實施後檢討，部分房屋非屬囤房性質，又部分房屋於稽徵實務作業困難，是宜就該等房屋明確訂定其適用稅率，以減少徵納雙方爭議，期使房屋稅制更加公平、合理化。

五、公開諮詢程序

本自治條例第 4 條、第 13 條及第 14 條修正草案於研擬草案階段召開府內研商會議，邀請相關業務局處提供意見，已將相關意見納入本次修正草案中。

臺北市房屋稅徵收自治條例修正稅率前後對照表

使用情形		持有戶數	原稅率	擬訂稅率
1. 出租予符合本市社會住宅承租資格者之房屋 2. 勞工宿舍 3. 民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍	本市 2 戶以下		2.4%	1.5%
	本市 3 戶以上		3.6%	
公司共有房屋 (按各共有人潛在應有部分)	自住	全國 3 戶以內	1.2%	1.2%
	其他住家用	本市 2 戶以下	2.4%	2.4%
		本市 3 戶以上	3.6%	
起造人興建供銷售之住家用房屋，於起課房屋稅 1 年內未出售前之空置房屋	本市 2 戶以下		2.4%	2%
	本市 3 戶以上		3.6%	

臺北市房屋稅徵收自治條例修正影響評估彙總表

房屋情形	擬訂 稅率	每戶稅額 影響比率	影響房屋 戶數/戶	影響人數 /人	增(減) 稅額 /萬元
出租予符合本市社會住宅承租資格者之房屋(註 1)	1.5%	-37.5%	653	653	(205)
		-58.33%	428	428	(552)
勞工宿舍	1.5%	-58.33%	249	15	(210)
民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍(註 2)	1.5%		5	1	(1,655)
公司共有非自住房屋	2.4%	-33.33%	270	1,285	(98)
起造人興建供銷售之住家用房屋，於起課房屋稅 1 年內未出售前之空置房屋(註 3)	2%	-44.44%	2,536	159	(9,448)
合計	-	-	4,141	2,541	(12,168)

註 1：以本市 104 年適用差別稅率房屋戶數 108,118 戶計算，假設有 1%房屋符合資格之估計影響數，詳附件 2-附表 1。

註 2：本市目前由民間參與投資興建之公立學校學生宿舍計 5 棟，總層數為 11 層、14 層，地上權人為同一民間機構，並以 1 棟設立 1 個房屋稅籍編號，房屋課稅面積合計 147,274.7 平方公尺。

註 3：以 103 年核發使用執照之住宅房屋設籍、移轉情形分析，詳附件 2-附表 2。

【附件 2-附表 1】

出租予符合本市社會住宅承租資格者之房屋適用 1.5%稅率影響評估

104 年開徵差別稅率			假設差別稅率中有 1%的房屋出租予符合本市社會住宅申請資格者且適用 1.5%稅率	
稅率	房屋戶數/戶	稅收/萬元	影響戶數/戶	減少稅收/萬元
2.4%	65,311	54,578	653	(註 1)205
3.6%	42,807	94,714	428	(註 2)552
合計	108,118	149,292	1,081	757

註 1：【 $54,578 - (54,578 / 2.4\% \times 1.5\%)$ 】 $\times 1\% = 205$

註 2：【 $94,714 - (94,714 / 3.6\% \times 1.5\%)$ 】 $\times 1\% = 552$

103 年核發使照之住家用房屋設籍移轉情形
及改按 2%稅率課徵房屋稅影響分析

房屋移轉情形 \ 影響數	設籍至移轉 經歷月數/月	戶數/戶	1 年未售出空置 稅率調整為 2% 減少稅額/元
起課房屋稅 1 年內 已移轉	1	499	5,522,267
	2	286	6,330,133
	3	162	5,378,400
	4	93	4,116,800
	5	57	3,154,000
	6	33	2,191,200
	7	22	1,704,267
	8	6	531,200
	9	14	1,394,400
	10	9	996,000
	11	6	730,400
	12	9	1,195,200
小計	-	1,196	33,244,267
至 103 年 12 月 31 日 未移轉	課稅月數	戶數/戶	1 年未售出空置 稅率調整為 2% 減少稅額/元
	12	27	3,585,600
	11	34	4,138,933
	10	53	5,865,333
	9	62	6,175,200
	8	109	9,650,133
	7	118	9,141,067
	6	43	2,855,200
	5	49	2,711,333
	4	24	1,062,400
	3	254	8,432,800
	2	121	2,678,133
	1	446	4,935,733
小計	-	1,340	61,231,865
合計	-	2,536	94,476,132

註：上表係以 103 年核發使照為住宅用，其房屋設籍移轉情形分析，並以新標準單價為估價基礎，計算是類房屋課稅現值平均數為每戶 830 萬元，以估算稅負影響數。