

「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

壹、影響評估

一、房屋稅條例第五條修正，明定自住及公益出租人出租使用之房屋之法定稅率為百分之一點二，並於同條文第二項規定，供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。該部爰於一〇三年六月九日至十六日已預告訂定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」草案，規範個人所有之住家用房屋，符合房屋無出租使用，供本人、配偶及直系親屬實際居住使用，以及本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內等情形者，屬供自住使用；另房屋屬公益出租人出租使用，指持有直轄市、縣（市）主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。

二、茲就修正本自治條例第四條徵收率變更情形說明如下：

- （一）住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用為百分之一點二。持有本市非自住之住家用房屋二戶以下者為百分之二點四，持有三戶以上者為百分之三點六。另公有房屋供住家使用者，除法令另有規定外，一律按百分之一點五計課。
- （二）非住家用房屋：供私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。
- （三）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；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。

使用情形		持有戶數	原徵收率	現行法定稅率	擬訂徵收率
自住房屋		全國 3 戶內	1.2%	1.2%	1.2%
其他住家用房屋		本市 2 戶以內		1.5%~3.6%	2.4%
		本市 3 戶以上			3.6%
公有住家用房屋					1.5%
私人醫院、診所或自由職業事務所			2%	3%~5%	3%
停車場 或防空 避難室 違規使 用	住家用		2%	1.5%~3.6%	3.6%
	私人醫院、診所或自由職業事務所用		2.5%	3%~5%	5%

(四) 調高徵收率受影響人數及房屋數：

1. 因調高本市非自住之住家用房屋徵收率而受影響者，估計自然人有 12,670 人，占本市自然人之 2%，影響戶數計 64,789 戶，占自然人總戶數比率為 8.28%；另法人有 5,172 人，戶數 19,952 戶；公有房屋戶數 16,781 戶。稅額增加情形，估計每一納稅義務人持有房屋因徵收率調整使得應負擔房屋稅，除公有房屋僅增加 25% 外，其餘部分將較現行房屋稅稅額增加 1 至 2 倍（如附件 1）。
2. 因調高供私人醫院、診所或自由職業事務所使用者之房屋徵收率，受影響之房屋戶數，估計 11,266 戶，估計房屋供本項使用情形使用之納稅義務人，將因徵收率調整增加 50% 之房屋稅稅額。
3. 受影響人數及房屋數分析（如附件 2）。

- 三、本自治條例第五條係配合財政部九十八年九月二十二日台財稅字第○九八○○二九五八九○號函釋規定，將工廠自有房屋供直接生產使用之判斷予以刪除，尚不影響是類房屋之租稅優惠權益。
- 四、本自治條例第六條第一項第三款及第九條，配合非自住之住家用房屋按其持有戶數採差別徵收率課徵房屋稅之規定，增列納稅義務人申報房屋持有戶數變動義務之規定。
- 五、本自治條例第六條第二項，因房屋稅條例第十六條及財政部訂頒之「稅務違章案件減免處罰標準」已訂定漏稅相關罰則規定，本自治條例刪除增建、改建所增加之房屋現值未達新臺幣五萬元者得免予申報房屋現值之規定，如納稅義務人因房屋增、改建而產生之漏稅，並不因本項規定之刪除而免罰。

貳、預期效益

- 一、本次房屋稅徵收率調整，除供自住、公益出租及營業用房屋未調整徵收率外，非自住之住家用、供住家用之公有房屋及私人醫院、診所、自由職業事務所等使用者，其房屋稅將提高，預估增加本市房屋稅稅收約 10 億 1 千 9 百萬元（如附件 3）。
- 二、配合中央政府改革房屋稅制政策，本市落實運用房屋稅之彈性稅率，就所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，有助改善持有房屋稅賦過低之情況，促進房屋稅制合理化。

納稅人稅負影響案例說明

單位：元

房屋類型		1.2%稅率 應納稅額	修正徵收率應納稅額	
			按 2.4%課徵	按 3.6%課徵
一般房屋	總層數：5 層 面積：30 坪 經歷年數：34 年	1,947	3,894	5,841
	總層數：7 層 面積：32 坪 經歷年數：10 年	4,296	8,592	12,888
	總層數：12 層 面積：57 坪 經歷年數：10 年	20,671	41,342	62,013
	總層數：19 層 面積：68 坪 經歷年數：10 年	22,565	45,130	67,695
高級住宅	總層數：35 層 面積：97 坪 經歷年數：7 年	104,142	208,284	312,426

本市房屋稅徵收率修正案影響人數及房屋數分析

單位：人/戶

	適用 稅種	徵收率	持有 戶數	人數	人數 比率	房屋總數	房屋數 比率
自 然 人	自住	1.2%	1~3 戶	622,301	98.00%	717,099	91.72%
	非自住	2.4%	1~2 戶	9,775	1.54%	41,838	5.35%
		3.6%	3 戶以上	2,895	0.46%	22,951	2.93%
法 人	非自住	2.4%	1~2 戶	4,022	77.76%	4,914	24.63%
		3.6%	3 戶以上	1,150	22.24%	15,038	75.37%
公有住家用房屋		1.5%				16,781	
私人醫院、診所、自由職業事務所		3%				11,266	

預估稅收增加統計表

單位：億元

使用情形		增加稅額
非自住之住家	自然人	2.91 億元
	法人	4.24 億元
公有住家用房屋		0.04 億元
非住家： 私人醫院、診所、自由職業事務所使用		3 億元
合計		10.19 億元