

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條文

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 公同共有者，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」第四條、第十三條及第十四條 修正總說明

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，爰修正本自治條例第四條、第十三條及第十四條條文。

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三年內，如尚未售出而空置者，按百分之一點五稅率課徵房屋稅。另一〇三年七月一日至一〇六年六月三十日核發使用執照或建築完成之房屋亦納入適用範圍，惟考量是類房屋宜限縮其合理銷售期間於本自治條例修正施行後二年內未出售者，適用百分之一點五稅率。

(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、本案業經本府一〇六年七月二十日府法綜字第一〇六三二五七七四〇〇號令公布在案。

「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</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	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，明定下列非具國房性質及公司共有房屋，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

<u>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，移轉該宿舍之所有權予政府者，百分之一點五。</u> 5 <u>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	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	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，公司共有房屋未設管理人者，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
--	---	---

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	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。	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，明定公司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
--	---	--

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。

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，稅額將增加一至二倍。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，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三年內，如尚未售出而空置者，按百分之一點五稅率課徵房屋稅，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。

三、另因本市自一〇三年七月一日起調高非自住之住家用稅率，且本

		次修正一〇六年七月一日起，起造人持有是類房屋可適用三年百分之一點五稅率。爰此一〇三年七月一日至一〇六年六月三十日核發使用執照或建築完成之房屋亦納入適用範圍，惟考量是類房屋合理銷售期間宜限縮，爰增訂於本自治條例修正施行後二年內未出售之房屋亦適用修法後規定。
第十三條 納稅義務人申報房屋 <u>稅籍</u> 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 <u>現值</u> 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，	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，	增訂第四項，明定本次修正條文之施行日期。

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。</u>	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。	
---	--	--