

103 年臺中市房屋稅分析

臺中市政府地方稅務局

中華民國 104 年 11 月

目錄

壹、 前言.....	1
貳、 房屋稅稅率.....	1
參、 房屋稅稅源.....	3
肆、 房屋稅徵收情形.....	6
伍、 結語.....	12
陸、 參考資料.....	14

表目錄

表 1 房屋稅現行稅率表	3
表 2 本市 103 年房屋稅應稅戶數	4
表 3 本市 94 年至 103 年房屋稅應稅戶數	5
表 4 各直轄市 103 年房屋稅稅收概況表	6
表 5 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅稅收概況表	9

圖目錄

圖 1 本市 103 年房屋稅應稅戶數比重圖	4
圖 2 本市 94 年至 103 年房屋稅應稅戶數趨勢圖	5
圖 3 各直轄市 103 年房屋稅稅收概況圖	7
圖 4 各直轄市 103 年房屋稅稅收超/短徵及變動情形圖	7
圖 5 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅稅收概況圖	10
圖 6 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅稅收成長趨勢圖	10
圖 7 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅預算數成長趨勢圖	11
圖 8 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅預算達成率成長趨勢圖	11

壹、前言

房屋稅是對房屋所有人徵收的財產稅，以附著於土地之各種房屋¹及有關增加該房屋使用價值之建築物(如：電梯、油槽及中央系統型冷氣機等)為課徵對象，無照違章建築房屋亦不例外。房屋稅每年徵收1次，屬於定期開徵之底冊稅，其開徵日期由省(市)政府定之，依慣例於每年5月開徵。

本局職司轄內房屋稅規劃管理與稽徵作業，提供市政建設穩定經費來源。為瞭解本市房屋稅徵起情形，乃探討本市房屋稅稅率、稅源及94年至103年房屋稅之稅收概況與變動趨勢，並輔以比較其他5直轄市稅收資料，期透過本文提供決策參考，以利本局稅務工作之推動及各界參考使用。

貳、房屋稅稅率

依據房屋稅條例第10條規定，主管稽徵機關應依據不動產評議委員會²評定之標準，核計房屋現值，換言之，房屋應納稅額並非以房屋造價或市價予以計算，而是採計經評定之房屋稅課稅現值，按其適用稅率計算得之，計算方式如下：

房屋應納稅額 = 房屋(課稅)現值 × 稅率

房屋(課稅)現值³

= 房屋核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數)

× 街路等級調整率(地段率)⁴

1. 房屋係指固定於土地之上建築物，供營業、工作或住宅用者。
2. 依據房屋稅條例第9條規定，各直轄市、縣(市)(局)應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之一。其組織規程由財政部定之。
3. 房屋課稅現值由不動產評價委員會按「房屋建造材料」、「耐用年數」、「折舊標準」、「房屋所處街道村里之商業交通情形」及「房屋之供求概況」評定，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準，由直轄市、縣(市)政府公告，每3年重行評定1次。
4. 本市不動產評價委員會103年5月29日開會，即考量民生物資上漲、市民薪資久未調整，加上房屋稅條例甫經修正，為避免房屋稅雙漲效應，決議不調整房屋標準單價及地段率。

房屋核定單價

$$= \text{房屋標準單價} \times (1 \pm \text{各加減項之加減率}) \\ \pm \text{樓層高度之超高或偏低價}$$

除了房屋(課稅)現值，影響房屋稅稅收高低的另一項因子為房屋稅稅率，房屋稅稅率依房屋使用情形適用不同稅率，符合房屋稅條例第 14 條及第 15 條所列使用情形之公、私有房屋，得減免或免徵其房屋稅。為避免囤房炒作，保障自住權益，立法院於 103 年 5 月 20 日三讀通過房屋稅條例⁵第 5 條條文修正案，並奉總統於同年 6 月 4 日公布實施，將「非自住」住家用房屋稅率調高為最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6% 之水準；非住家用房屋則擴大營業用房屋課稅標的，藉以提高房屋持有成本。依據房屋稅條例第 6 條規定，直轄市及縣(市)政府得視地方實際情形，於表 1 所列法定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過適用之。

配合房屋稅條例之修正，財政部於 103 年 6 月 29 日發布住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準，明定個人所有之住家用房屋符合(一)房屋無出租使用(二)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用(三)本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內等情形者，屬供自住使用，其房屋稅稅率按 1.2% 課徵之；另持有直轄市、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，其房屋稅稅率亦按 1.2% 課徵之。

本市房屋稅徵收率自治條例⁶業於 104 年 3 月 11 日修正公布，有關本市轄內住家用房屋供自住或公益出租人出租使用者按其現值⁷課徵 1.2%、其他供住家用者，按其現值課徵 1.5%；另非住家用房屋供

5. 現行全文 25 條之房屋稅條例係於 56 年 4 月 11 日修正公布，並修正名稱。

6. 臺中市房屋稅徵收率自治條例經臺中市政府 104 年 3 月 11 日府授法規字第 1040049130 號令修正公布。

7. 依據房屋稅條例第 10 條規定，主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。

營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所房屋按其現值課徵 3%、供人民團體等非營業用房屋，按其現值課徵 2%，自 103 年 7 月 1 日起開始適用(詳表 1)。

表 1 房屋稅現行稅率表

單位：%

課徵標的	法定稅率		新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
	最低	最高						
住家用	自住或公益出租人出租使用		1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
	非屬自住或公益出租人出租使用	1.5	3.6	1.5	持有 2 戶以下者 每戶 2.4%	1.5	1.5	1.5
					持有 3 戶以上者 每戶 3.6%			
非住家用	營業用		3	3	3	3	3	3
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用		3	3	3	3	3	3
	人民團體等其他非供營業用		1.5	2	2	2	2	2
實 施 日 期			104.7.1	103.7.1	104.7.1	103.7.1	103.7.1	103.7.1

資料來源：房屋稅條例、各直轄市稅捐統計年報、各直轄市房屋稅徵收(率)自治條例。

參、房屋稅稅源

本市 103 年度房屋稅應稅房屋戶數總計 97 萬 2,178 戶，較 102 年之 95 萬 9,067 戶增加 1 萬 3,111 戶，成長 1.37%，當中以「鋼筋混凝土及預鑄造」增加 1 萬 2,465 戶為最多。另各構造別應稅戶數所占比重以「鋼筋混凝土及預鑄造」69 萬 9,408 戶占 71.94%居首，「鋼筋混凝土加強磚造」18 萬 9,580 戶占 19.50%次之，再次為「鋼鐵造」4 萬 2,066 戶占 4.33%，餘依序為「鋼骨混凝土造」3 萬 1,227 戶占 3.21% 及「其他」⁸9,897 戶占 1.02%(詳表 2 及圖 1)。

8. 房屋稅應稅構造別中所辦比重較低者均歸於其他，包含磚石造(7,626 戶)、卵石混凝土造(6 戶)、木造(1,618 戶)、土磚造(589 戶)、竹造(49 戶)、升降機(3 單位)及油槽(6 單位)。其中，103 年較上年度之變動以「磚石造」減少 150 戶為最多。

表 2 本市 103 年房屋稅應稅戶數表

單位：戶

構造別	103 年		102 年 (2)	增減 (3)=(1)-(2)	成長率% (4)=(3)/(2)*100
	戶數(1)	比重%			
總計	972,178	100.00	959,067	13,111	1.37
鋼骨混凝土造	31,227	3.21	29,964	1,263	4.22
鋼筋混凝土及預鑄造	699,408	71.94	686,943	12,465	1.81
鋼筋混凝土加強磚造	189,580	19.50	191,097	-1,517	-0.79
鋼鐵造	42,066	4.33	40,957	1,109	2.71
其他	9,897	1.02	10,106	-209	-2.07

資料來源：本市稅捐統計年報。

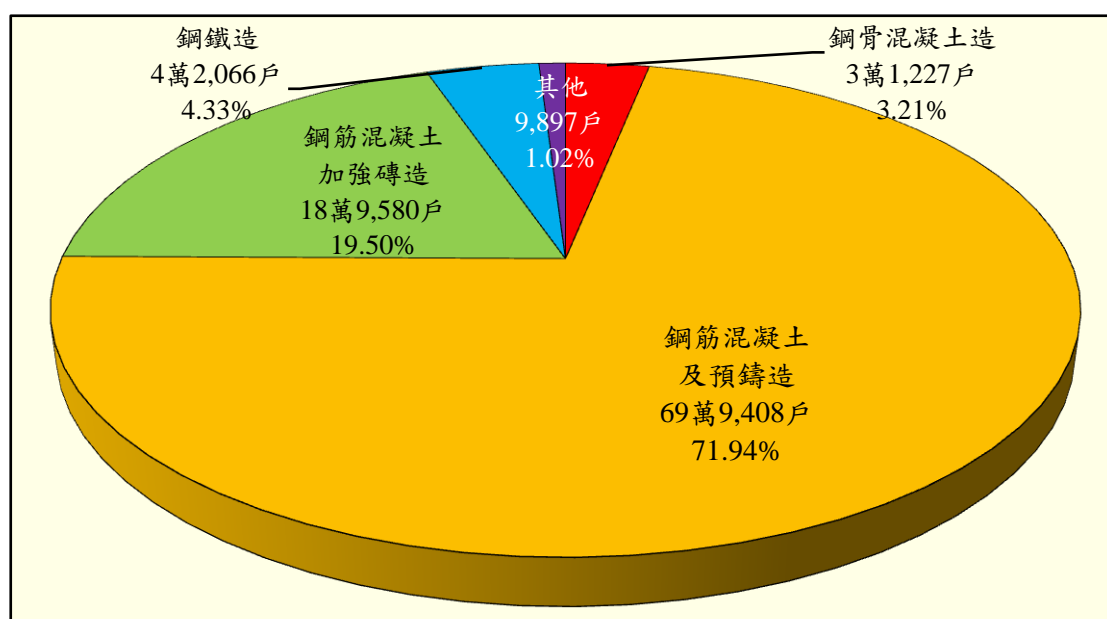


圖 1 本市 103 年房屋稅應稅戶數比重圖

進一步觀察 94 年至 103 年房屋稅應稅戶數成長情形，本市房屋稅應稅戶數除 97 年較上(96)年度減少，係因免稅房屋戶數較上年度明顯增加所致，餘各年度應稅戶數則呈現逐年上升趨勢，103 年較 94 年增加 13 萬 3,595 戶，成長 15.93%。其中，97 年應稅房屋戶數雖然下降，惟房屋現值仍呈現上升趨勢，故未影響當年度房屋稅稅收。隨房屋建材不斷推陳出新，本市應稅房屋逐漸以「鋼筋混凝土及預鑄造」為主，而房屋標準單價較高之「鋼骨混凝土造」應稅戶數亦增加 1 萬 3,594 戶，成長 77.09%，由此可見，本市房屋稅應稅房屋結構別的變化，將有助於稅基之增加，提高未來房屋稅稅收規模(詳表 3 及圖 2)。

表 3 本市 94 年至 103 年房屋稅應稅戶數表

單位：戶

年度	總計	鋼骨 混凝土造	鋼筋混凝土 及預鑄造	鋼筋混凝土 加強磚造	鋼鐵造	其他
94 (1)	838,583	17,633	580,924	203,923	22,352	13,751
95	861,076	19,439	597,662	197,827	34,981	11,167
96	906,881	20,934	639,245	198,579	36,606	11,517
97	904,638	22,085	637,034	196,709	37,321	11,489
98	914,953	23,372	646,365	195,909	38,003	11,304
99	925,417	25,337	655,449	194,997	38,537	11,097
100	938,444	27,897	667,027	193,646	38,976	10,898
101	948,154	28,872	676,733	192,375	39,888	10,286
102	959,067	29,964	686,943	191,097	40,957	10,106
103 (2)	972,178	31,227	699,408	189,580	42,066	9,897
103 年 較 94 年 (3)=(2)-(1)	133,595	13,594	118,484	-14,343	19,714	-3,854
成長率(% (4)=(3)/(1)*100	15.93	77.09	20.40	-7.03	88.20	-28.03

資料來源：本市稅捐統計年報。

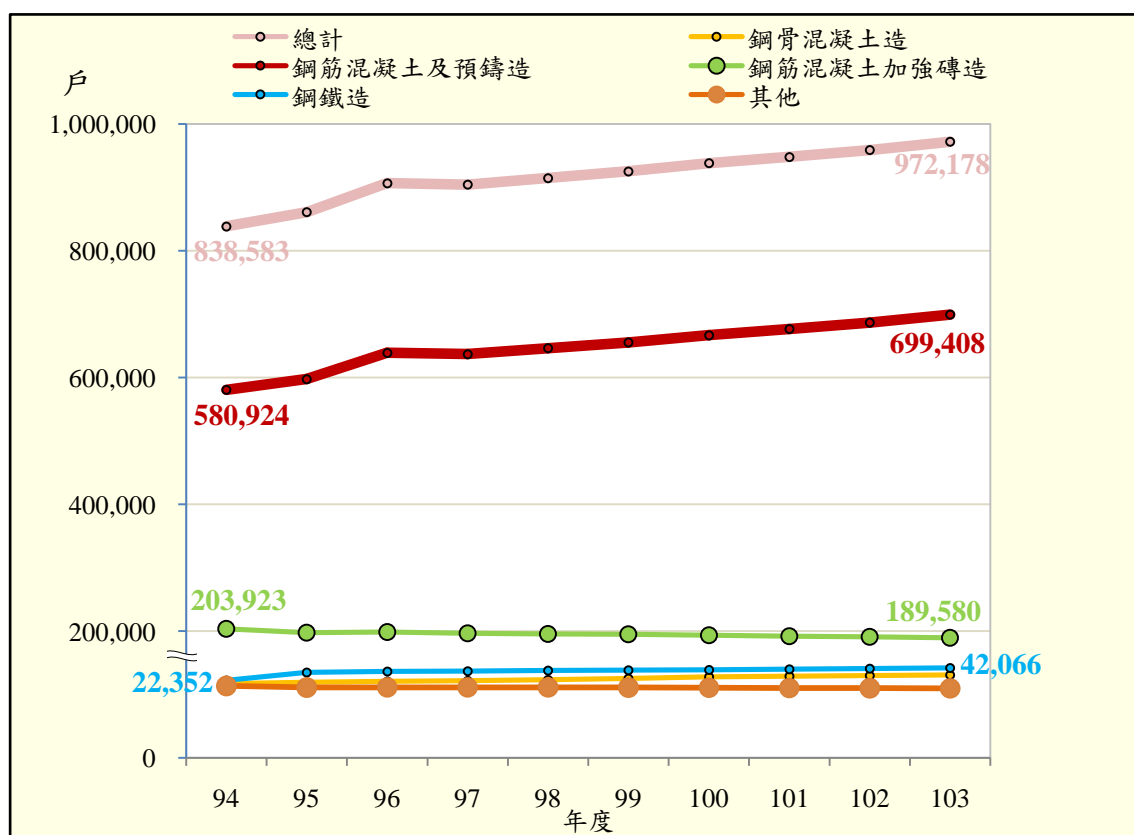


圖 2 本市 94 年至 103 年房屋稅應稅戶數趨勢圖

肆、房屋稅徵收情形

本市 103 年房屋稅實徵淨額新臺幣(以下同)80 億元，較上年度 78 億元增加 2 億元，成長 2.57%；另本市 103 年房屋稅實徵淨額較年度預算數 78 億元超徵 2 億元，預算達成率為 102.31%，其主要原因為新建房屋增加與加強房屋稅籍清查及欠稅清理作業所致，另房屋稅隨課案件自 103 年 7 月 1 日起，住家用房屋非屬自住或公益出租人出租使用者，適用稅率由 1.2%調整為 1.5%，非住家用供私人醫院、診所或自由職業事務所用者，適用稅率由 2%調整為 3%，均有效貢獻房屋稅實徵淨額之成長(詳表 1 及表 4)。

6 直轄市中，本市 103 年房屋稅實徵淨額位居第 4，以臺北市之 122 億元居首；較上年度增加金額及成長率均以高雄市居首，其因係高雄市新建房屋戶數較上年度增加，且自 103 年 7 月 1 日起，房屋地段率、房屋標準單價及稅率等均調升，房屋稅隨課金額隨之成長，加上建台水泥股份有限公司 85 大樓強制執行拍賣，分配房屋稅稅款 2.48 億元於 103 年入帳⁹，致稅收大幅成長；另本市 103 年房屋稅預算達成率居第 3 位，以新北市之 103.39%居首，6 直轄市中除臺南市外，餘各直轄市均如期達成房屋稅年度預算目標(詳表 4、圖 3 及圖 4)。

表 4 各直轄市 103 年房屋稅稅收概況表

單位：億元

市別		新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
實徵淨額	103 年 (1)	100	122	68	80	50	85
	102 年 (2)	98	120	66	78	48	81
	增減 (3)=(1)-(2)	2	2	2	2	2	4
	成長率 (%)	2.51	2.01	3.23	2.57	3.14	4.58
103 年度預算數 (4)		97	120	67	78	52	82
超/短徵 (5)=(1)-(4)		3	2	1	2	-2	3
預算達成率(%) (6)=(1)/(4)*100		103.39	101.81	101.52	102.31	95.83	103.32

資料來源：各直轄市稅捐統計年報。

附註：本分析之表、圖所列數值皆以各直轄市之稅捐統計年報原始資料計算，故部份欄位未能以四捨五入後之數值直接計算而得(以下同)，先予敘明。

9. 引自高雄市 103 年度稅捐統計年報提要分析。

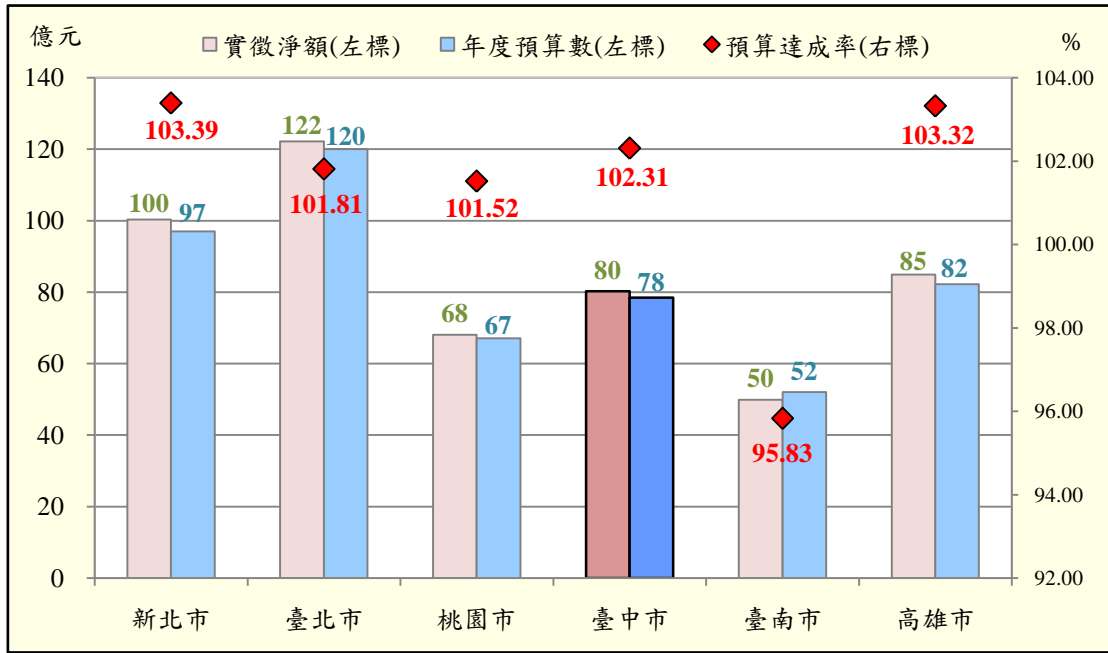


圖 3 各直轄市 103 年房屋稅稅收概況圖

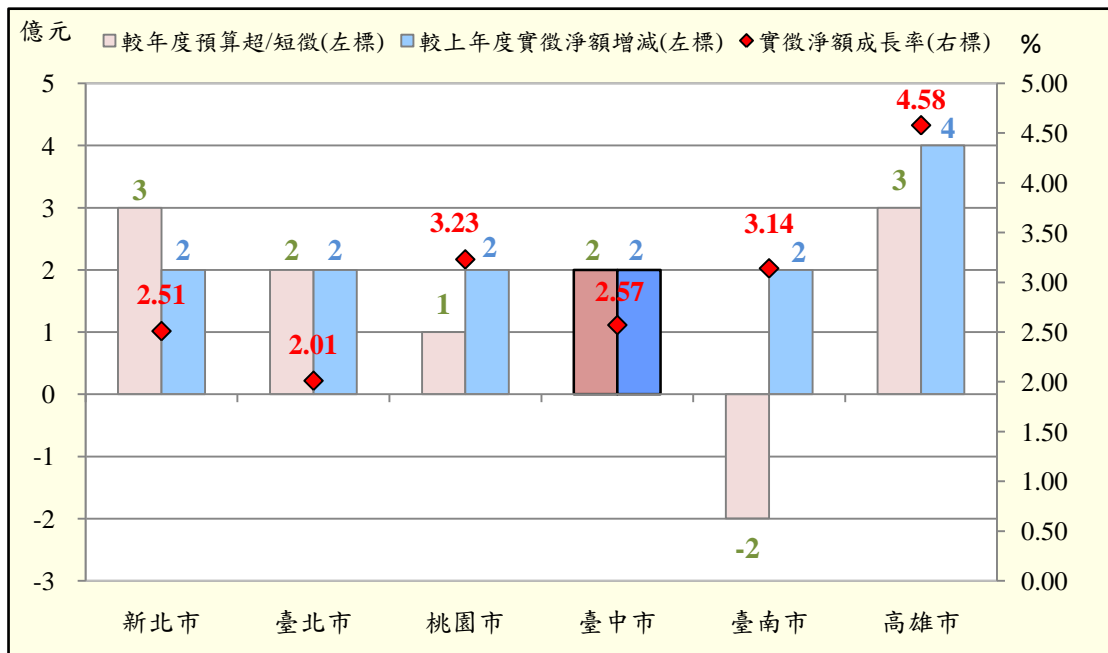


圖 4 各直轄市 103 年房屋稅稅收超/短徵及變動情形圖

進一步觀察 94 年至 103 年房屋稅成長情形，本市房屋稅實徵淨額呈現逐年上升的趨勢，103 年房屋稅實徵淨額更達近年新高，較 94 年增加 19 億元，成長 31.54%，其因係房屋稅屬定期開徵之底冊稅，歷年來隨著經濟發展穩定與人口發展，新建房屋隨之增加，連帶使得房屋稅收成長。綜觀本市 94 年至 103 年房屋稅預算達成情形，僅 101 年及 102 年未達當年度之預算目標，其中，101 年因新建房屋、清查改課或補徵之稅額尚無法彌補預算增加額度之 8 億元，加上本市轄內多家廠商申請營業用稅率減半課徵，致 101 年之實徵淨額較年度預算數短徵 5 億元，預算達成率 93.75%，102 年因本市轄內宗教醫院及多數工廠依規定申報減免房屋稅稅額，且房屋移轉案件成長幅度緩慢，隨課案件之稅收未若預期，致 102 年之實徵淨額較年度預算數短徵 6 億元，預算達成率 93.20%(詳表 5、圖 5 及圖 6)。

比較 6 直轄市之資料，本市 94 年至 103 年房屋稅實徵淨額之成長排名第 3，以新北市增加 24 億元居首，臺北市增加 23 億元排名第 2；另本市房屋稅成長率排名第 2，僅次於桃園市之 35.29%，其因係桃園市應稅房屋戶數 94 年至 103 年成長 20.91%¹⁰，稅源大幅成長所致。進一步由圖 6 觀察各直轄市 94 年至 103 年房屋稅稅收成長情形，顯示各直轄市之房屋稅稅收均呈逐年上升趨勢，整體房屋稅稅收規模以臺北市居首，新北市次之，再次為高雄市，本市排名第 4，餘依序為桃園市及臺南市。其中，臺北市與新北市 101 年房屋稅稅收均較上(100)年有大幅成長，係因臺北市於 100 年 7 月 1 日起實施高級住宅加價課徵房屋稅(俗稱豪宅稅)¹¹及調整地段率，致 101 年實徵淨額較

10. 本市 103 年房屋稅應稅房屋戶數 97 萬 2,178 戶，較 94 年之 83 萬 8,583 戶增加 13 萬 3,595 戶，成長 15.93%。6 直轄市房屋稅應稅房屋戶數成長情形彙整如附表 1：

附表 1 6 直轄市房屋稅應稅房屋戶數

單位：戶

年度	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
103 年	1,580,158	974,787	787,272	972,178	601,000	957,939
94 年	1,368,143	884,942	651,113	838,583	543,088	853,044
增減	212,015	89,845	136,159	133,595	57,912	104,895
成長率(%)	15.50	10.15	20.91	15.93	10.66	12.30

資料來源：各直轄市稅捐統計年報、財政部統計處賦稅統計年報、臺北市房屋稅稅源統計-按構造別。

11. 臺北市實施高級住宅加價課徵房屋稅係為促進租稅負擔合理化，同時防杜高所得者透過購置高級住宅規避遺產及贈與稅，期使課稅更趨公平合理。

上年度成長 10 億元，成長率 9.16%，新北市則因調升地段率致 101 年實徵淨額較上年度成長 8 億元，成長率 8.42%(詳表 5、圖 5、圖 6、圖 7、圖 8 及附表 1)。

綜上，房屋稅稅收之成長除了受到新建房屋戶數規模、房屋稅籍清查及欠稅清理作業影響，依房屋使用情形所適用稅率、房屋標準價格及地段率亦扮演重要角色。

表 5 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅稅收概況表

單位：億元

年度		新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
94 (1)	實徵淨額	77	99	50	61	41	69
	預算數	75	95	50	60	38	67
	預算達成率	102.16	104.49	101.49	100.98	109.00	103.84
95	實徵淨額	78	100	53	66	42	72
	預算數	75	96	52	62	40	67
	預算達成率	103.90	103.70	102.58	105.66	104.64	106.41
96	實徵淨額	80	101	57	67	43	73
	預算數	80	98	54	64	41	69
	預算達成率	100.21	103.50	105.28	104.79	103.07	105.65
97	實徵淨額	82	101	58	68	44	76
	預算數	79	98	56	66	43	71
	預算達成率	104.07	103.48	103.49	103.06	103.51	106.48
98	實徵淨額	85	103	60	70	45	78
	預算數	81	99	59	69	44	73
	預算達成率	104.68	103.99	102.13	101.14	101.93	106.82
99	實徵淨額	87	105	61	72	46	79
	預算數	86	100	61	71	48	77
	預算達成率	101.46	105.01	100.08	101.13	95.08	102.78
100	實徵淨額	90	109	62	74	47	80
	預算數	84	103	61	73	48	81
	預算達成率	107.46	105.81	102.39	101.72	97.68	98.96
101	實徵淨額	98	119	64	76	48	80
	預算數	88	114	62	81	49	86
	預算達成率	110.46	104.03	103.44	93.75	96.55	93.88
102	實徵淨額	98	120	66	78	48	81
	預算數	97	116	65	84	53	86
	預算達成率	100.86	103.24	101.98	93.20	90.66	94.40
103 (2)	實徵淨額	100	122	68	80	50	85
	預算數	97	120	67	78	52	82
	預算達成率	103.39	101.81	101.52	102.31	95.83	103.32
103 年較 94 年 (3)=(2)-(1)		24	23	18	19	9	16
名次		1	2	4	3	6	5
成長率(%) (4)=(3)/(1)*100		30.65	23.53	35.29	31.54	21.50	22.51
名次		3	4	1	2	6	5

資料來源：各直轄市稅捐統計年報。

附註：預算達成率=實徵淨額/預算數*100。

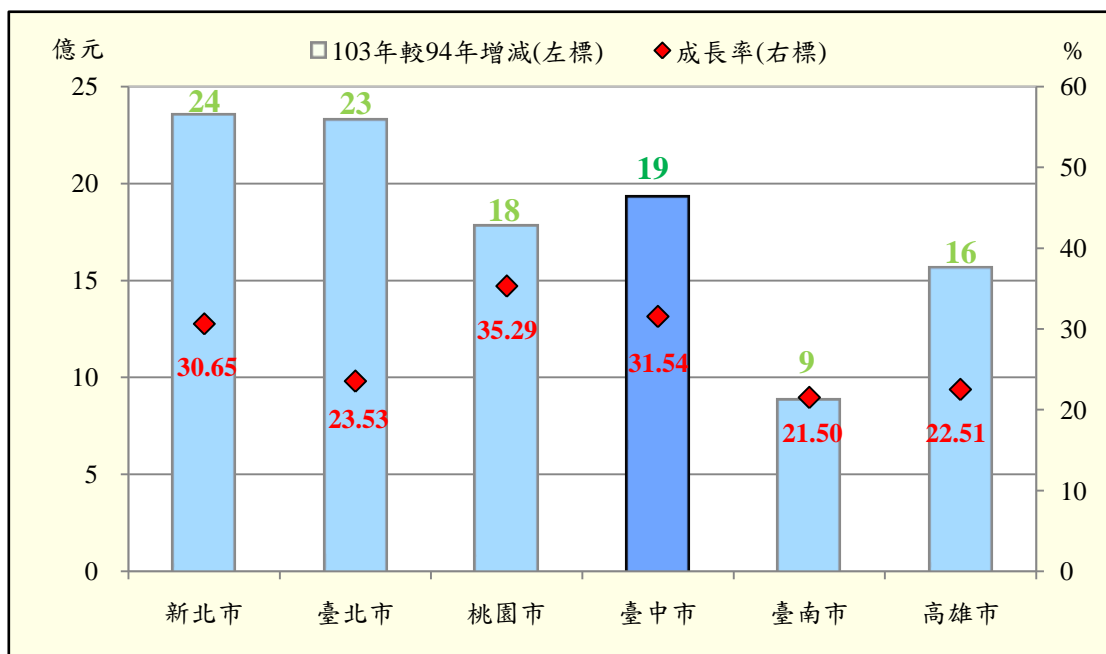


圖 5 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅稅收概況圖

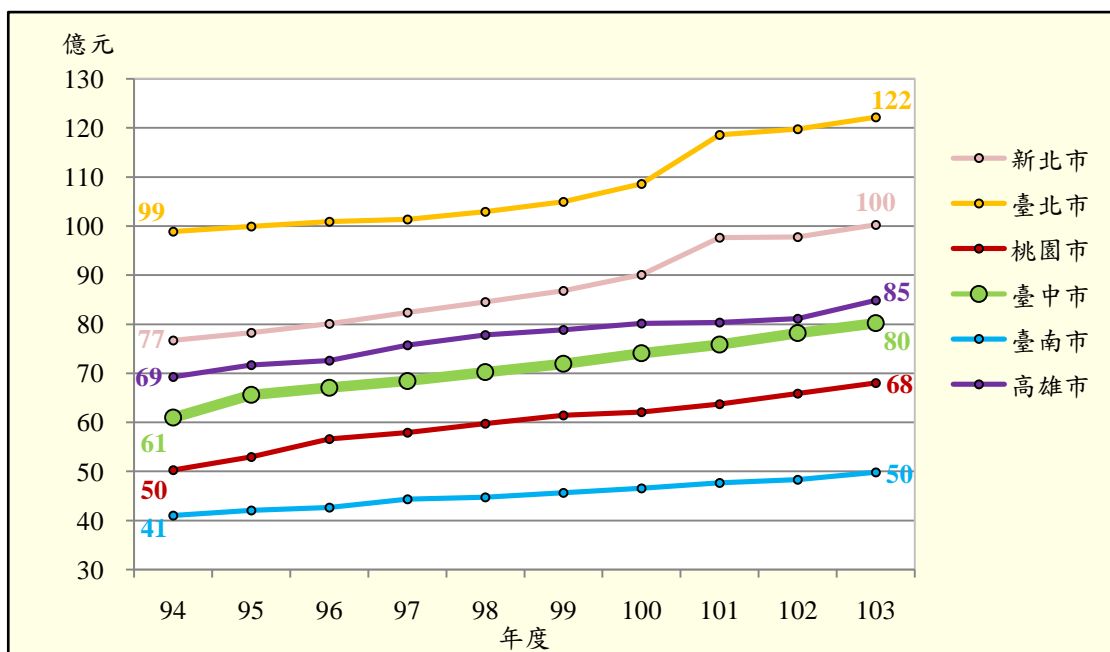


圖 6 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅稅收成長趨勢圖

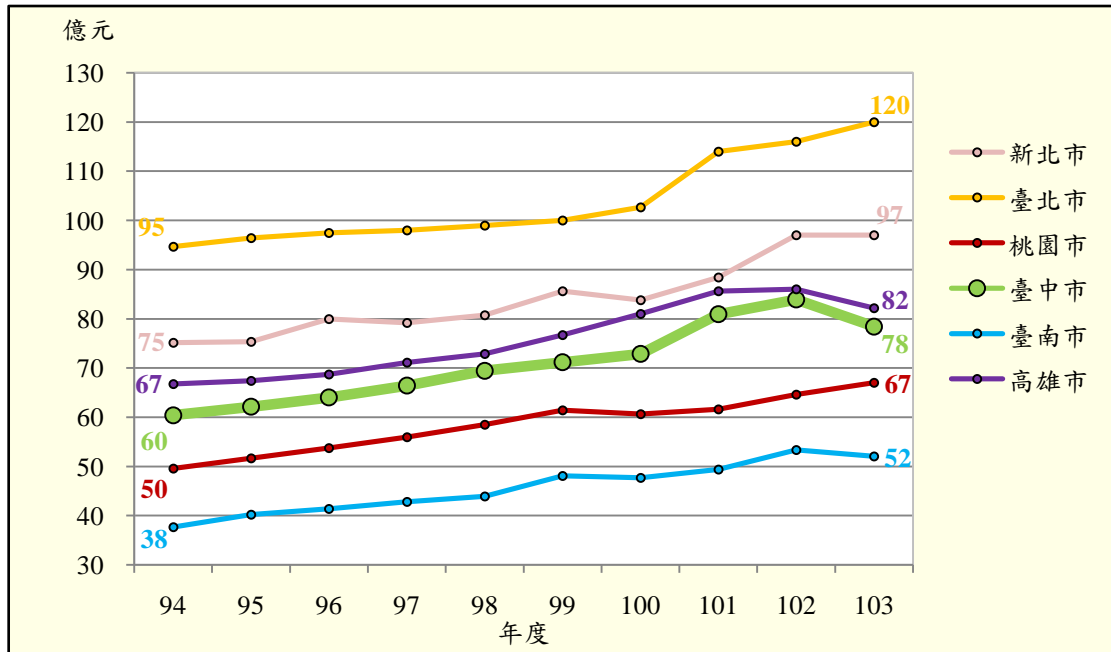


圖 7 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅預算數成長趨勢圖

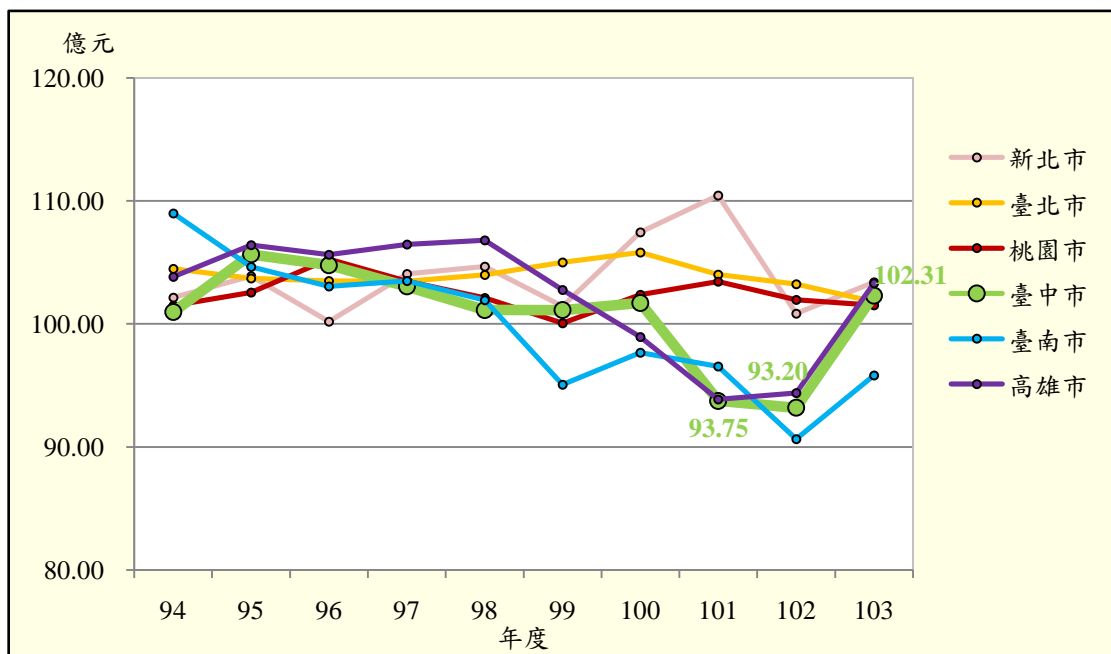


圖 8 各直轄市 94 年至 103 年房屋稅預算達成率成長趨勢圖

伍、結語

一、本市 103 年房屋稅實徵淨額 80 億元，預算達成率 102.31%，稅收成績亮眼。

本市 103 年房屋稅實徵淨額 80 億元，較年度預算數 78 億元超徵 2 億元，預算達成率為 102.31%，於 6 直轄市中排名第 3，其主要原因為新建房屋增加與加強房屋稅籍清查及欠稅清理作業所致，另房屋稅隨課案件自 103 年 7 月 1 日起，住家用房屋非屬自住或公益出租人出租使用者，適用稅率由 1.2% 調整為 1.5%，非住家用供私人醫院、診所或自由職業事務所用者，適用稅率由 2% 調整為 3%，均有效貢獻房屋稅之成長。6 直轄市除臺南市外，餘各直轄市均如期達成房屋稅年度預算目標。

二、本市 94 年至 103 年房屋稅實徵淨額呈現逐年上升趨勢，至 103 年創近年稅收新高。

本市 94 年至 103 年房屋稅實徵淨額呈逐年上升趨勢，至 103 年創近年稅收新高，較 94 年增加 19 億元，成長 31.54%，其因係房屋稅屬定期開徵之底冊稅，歷年來隨著經濟發展穩定與人口發展，新建房屋隨之增加，連帶使得房屋稅收成長。另 94 年至 103 年本市房屋稅成長率於 6 直轄市中排名第 2，僅次於桃園市之 35.29%，其因係桃園市應稅房屋戶數成長 20.91%，稅源大幅成長致使。

三、本市房屋稅應稅戶數總計 97 萬 2,178 戶，各構造別以鋼筋混凝土及預鑄造 69 萬 9,408 戶占 71.94%居首。

本市 103 年度房屋稅應稅房屋戶數總計 97 萬 2,178 戶，較 102 年之 95 萬 9,067 戶增加 1 萬 3,111 戶，成長 1.37%，各構造別應稅戶數所占比重以「鋼筋混凝土及預鑄造」69 萬 9,408 戶占 71.94%居首。94 年至 103 年房屋稅應稅戶數成長情形，本市房屋稅應稅戶數除 97

年較上(96)年度減少，其餘年度均呈現逐年上升趨勢。隨房屋建材不斷推陳出新，本市應稅房屋逐漸以「鋼筋混凝土及預鑄造」為主，而房屋標準單價較高之「鋼骨混凝土造」應稅戶數亦增加 1 萬 3,594 戶，成長 77.09%，由此可見，本市房屋稅應稅房屋結構別的變化，將有助於稅基之增加，提高未來房屋稅稅收之規模。

四、本市 103 年房屋稅實徵淨額占稅課收入 20.16%，提供市政建設穩定經費來源。

房屋稅屬於底冊稅，每年定期向房屋所有人徵收，103 年房屋稅實徵淨額占稅課收入 398 億元之 20.16%，提供市政建設穩定經費來源。房屋稅稅收之成長除了有賴新建房屋、加強房屋稅籍清查及欠稅清理作業之支持，房屋稅率及房屋標準價格亦扮演重要角色。在近年國內房屋市場投機盛行，民眾普遍買不起房的氛圍下，立法院於 103 年 5 月 20 日三讀通過房屋稅條例第 5 條條文修正案，本市亦配合修正房屋稅徵收率自治條例，藉以提高房屋持有成本，保障自住權益。此外，財政部為提升地方政府財政自主、落實居住正義及維護租稅公平，自 103 年度起，將「房屋稅稅收努力程度」納入「中央對直轄市及縣(市)政府計畫及預算考核要點」，作為中央對地方政府增減一般性補助款之考核項目。

上述措施不僅能有效減少囤房炒作，亦有助於各直轄市、縣(市)政府合理評定稅基，提高未來房屋稅稅收之規模，增裕庫收。

陸、參考資料

1. 房屋稅條例
2. 臺中市稅捐統計年報
3. 新北市稅捐統計年報
4. 臺北市稅捐統計年報
5. 桃園市稅捐統計年報
6. 臺南市稅捐統計年報
7. 高雄市稅捐統計年報