

106 年重行評定房屋標準價格問答集

序號	Q&A	內容
一	<p>Q: 為什麼要調整房屋標準單價？</p> <p>A:</p>	<p>本市房屋標準單價自民國 73 年 7 月 1 日實施至今，已沿用 30 多年都未調整，致房屋標準單價已嚴重偏離合理造價，不但影響房屋稅稅收，同時也影響到以房屋現值為課稅基礎的契稅收入。近年來房價高漲，房屋持有稅如果太低，會造成租稅不公及影響財政收入。監察院也函請財政部要求督促各縣市政府確實改進，所以，本市房屋標準單價實在有調整的必要。而依據房屋稅條例第 11 條第 2 項規定，房屋標準價格每 3 年重行評定一次，本市上次評定為 103 年，依規定今(106)年應重行評定。</p>
二	<p>Q: 房屋標準單價的調整是依據什麼作為基準？</p> <p>A:</p>	<p>(一)本市房屋標準單價係依行政院主計處公告之營造工程物價指數為基準進行調整，該指數係衡量營造工程投入材料及勞務價格之變動情形，以 80 年為基期換算指數，105 年已成長 87.17%，倘以 73 年為基期換算指數，保守推估應成長 100%以上。</p> <p>(二)考量本市房屋標準單價已逾 30 年未作合理調整，倘一次調足，將造成民眾沉重負擔，林市長並一再指示希望能苦民所苦、將心比心，所以不動產評價委員會決議以最終調整幅度 60%進行調整，以兼顧民眾負擔與租稅公平。</p>

三	Q1:	這次的房屋標準單價調整幅度為何？
	A1:	本次房屋標準單價調整，在兼顧民眾負擔與租稅公平原則下，本市不動產評價委員會決議以調整幅度 60%為基準，又為避免相關調整使納稅義務人反應不及，給予 1 年緩衝時間，適用於 107 年 7 月 1 日起取得使用執照之房屋，爰本市調整幅度為第 1 年(107 年度)為 0%;第 2 年(108 年度)調整 60%;第 3 年(109 年度)維持不變，即最終調幅 60%，為 6 都最低。
	Q2:	是否能舉例說明？
A2:	舉例來說，張先生有一棟即將建築完成的 3 層樓鋼筋混凝土造、建築面積 150 平方公尺 (約 45 坪)的房屋，所處街道之地段率為 100%，張先生如果是在 107 年 7 月 10 日取得使用執照，而且符合自住住家使用，那麼這棟房屋在設立房屋稅籍時，必須適用新的房屋標準單價每平方公尺 4,160 元來計算房屋稅，為 7,488 元。但是，如果該棟房屋提前在同年 6 月 25 日取得使用執照，就會適用調整前的原標準單價每平方公尺 2,600 元，此時計算出來的房屋稅為 4,680 元，新舊房屋標準單價差異為 0.6 倍。	
四	Q:	因應房屋標準單價調整是否有配套措施？
	A:	為降低調整房屋標準單價之衝擊，並使本市相關評定更為合理，經不動產評價委員會通過下列配套措施： 1. 取消裝設中央系統型冷氣機、電扶梯等設備之加價。 2. 增訂專供飼養禽畜之房舍適用標準單價 5 成核計房屋現值之規定。 3. 取得綠建築標章之建築物得按所適用單價折減百分之 5。

		<p>4. 因應人口結構高齡化之趨勢，取消 6 人及 5 停以下電梯現值核計方式。</p> <p>5. 調降殯儀館、垃圾掩埋場、肉品市場及機場噪音等受嫌惡設施影響區域之地段率。</p>
五	Q:	本市房屋標準單價與其他 5 都相較，其調幅為何？
	A:	<p>臺北市、新北市及高雄市均已於 103 年調整房屋標準價格，桃園市及臺南市則分別於 104 年及 105 年調整，臺中市是 6 都之中最慢調整之直轄市。這次的調整幅度，依原標準單價第 1 年(107 年度)為 0%；第 2 年(108 年度)調整 60%；第 3 年(109 年度)維持不變，即最終調幅 60%，3 年平均調幅為 40%。以目前 6 都之平均調幅來論，臺北市 160%、新北市 100%、桃園市 60%、臺南市 67%、高雄市 81%，臺中市本次調幅屬 6 都最低。</p>
六	Q:	這次有調高地段率嗎？
	A:	<p>(一)臺中市這次沒有調高地段率，而且考量房屋標準單價既已調整，為避免過度加重民眾租稅負擔，經不動產評價委員會決議，除維持原地段率不調整，且對於部分因噪音或垃圾掩埋場等嫌惡設施而受影響之區域，特別再酌予調降，此次重行評定後，因受嫌惡設施影響而調降地段率的戶數計 8.2 萬戶、稅額 9,750 萬元，3 年累計約 2 億 9,250 萬元。</p> <p>(二)目前各直轄市地段率情形如下：最高地段率由高至低分別為臺北市 400%、新北市 250%、臺南市及高雄市 200%、桃園市 180%及本市 160%；最低地段率由高至低分別為臺北市 100%、新北市、臺南市、高雄市及桃</p>

		園市等 4 直轄市為 80%、本市則為 70%，本市所採地段率為 6 都最友善。
七	Q1:	折舊率是不是有配合調整？
	A1:	財政部 106 年 3 月 3 日台財稅字第 1050698510 號函修正「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，增訂折舊率參考基準，供地方政府作為合理且一致之參考，目前本市各類房屋構造別代號暨折舊率對照表係自 73 年沿用至今未做調整，配合本次房屋標準單價之調整，自 107 年 7 月 1 日起取得使用執照之房屋，適用修正本市各類房屋構造別代號暨折舊率對照表，以使本市房屋標準價格之評定更為合理。
	Q2:	是否能舉例說明差異為何？
	A2:	以 107 年 7 月 1 日取得使用執照之 3 層樓鋼筋混凝土造房屋為例，倘其建築面積 150 平方公尺（約 45 坪），且供自住住家使用、所處街道之地段率為 100%，計算後第 1 年房屋稅為 7,488 元，如果是以前調整前之原折舊率 1% 計算，折舊後第 2 年房屋稅為 7,413 元，折舊 60 年後，每年應繳房屋稅約為 2,995 元；但為使折舊率更加合理，此次重評後，該 107 年 7 月 1 日取得使用執照的房屋可以按調整後之新折舊率 1.17% 計算，折舊後第 2 年房屋稅為 7,400 元，折舊 60 年後，每年應繳房屋稅僅餘 2,231 元，所以透過折舊率之提高及殘值率之降低，來減輕民眾租稅負擔。

八	Q:	住家房屋免徵標準還是 10 萬元嗎?
	A:	房屋稅條例第 15 條規定，住家房屋現值在 10 萬元以下者，免徵房屋稅，今(106)年 3 月財政部為解決房屋稅課稅門檻多年未調整之情形，修正「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，地方政府得以重行評定房屋標準價格前、後房屋現值的變動情形，調整住家用房屋稅免徵房屋稅之標準，且不分新、舊屋皆可適用。本市將依據財政部的參考原則，配合這次房屋標準單價的調整，重新計算住家房屋免徵標準，符合新免徵規定之房屋，稅務局也會主動辦理免徵，民眾不用擔心。
九	Q:	房屋標準價格調整後是否已經接近房屋實際造價或市價？
	A:	<p>(一)倘以臺灣省建築師公會「96 年度臺中縣建築物總工程費單價參考表」及「96 年度臺中市建築物總工程費單價參考表」(該公會目前最新資料)作為房屋實際造價基準，調整後之房屋標準單價僅占實際造價之 2 至 3 成。另經查調部分實價登錄資料，調整後之房屋標準價格約僅占市價之 1 至 2 成。</p> <p>(二)又以鋼筋混凝土造 20 層樓之房屋分別坐落本市七期與臺北市 101 附近相較，本市調整後房屋稅約僅占臺北市房屋稅之 30%，即相同房屋於臺北市所須負擔的房屋稅是本市的 3.2 倍。</p>
十	Q:	這次房屋標準單價調整，有沒有回溯舊屋？
	A:	本次房屋標準單價的調整，僅適用 107 年 7 月 1 日起後取得使用執照之新建房屋。也就是說，107 年 6 月 30 日以前

		已經取得使用執照的房屋，房屋稅不會受到任何影響，本市房屋稅的調整沒有追溯的情況。
十一	Q:	106 年重行評定房屋標準價格，為什麼是從 107 年 7 月 1 日以後開始適用新的標準單價？
	A:	為避免相關調整使納稅義務人反應不及，本次重行評定房屋標準單價，訂有 1 年的緩衝期，調整後新的房屋標準單價僅會適用 107 年 7 月 1 日以後取得使用執照之房屋，讓民眾有緩衝調整的時間。
十二	Q:	106 年 5 月 30 日建造完成之房屋，在 107 年 7 月 1 日以後增建部分，適用何種標準單價？
	A:	新的房屋標準單價表適用對象為 107 年 7 月 1 日以後建造完成之新（增、改）建房屋，所以 107 年 7 月 1 日以後增建完成部分，則適用新的房屋標準單價表。換句話說，107 年 6 月 30 日以前建造完成並提出申報之新（增、改）建房屋，適用原標準單價，但 107 年 7 月 1 日以後增建部分應適用新標準單價。
十三	Q:	如何從網路查詢房屋標準價格相關資訊？
	A:	可至臺中市政府網站-熱門公告、臺中市政府地方稅務局網站-公告資訊查詢，或至本市各區公所及臺中市政府地方稅務局所轄分局參閱不動產評價委員會決議之公告。