

## 臺中市實施囤房稅簡介

### ● 實施緣由

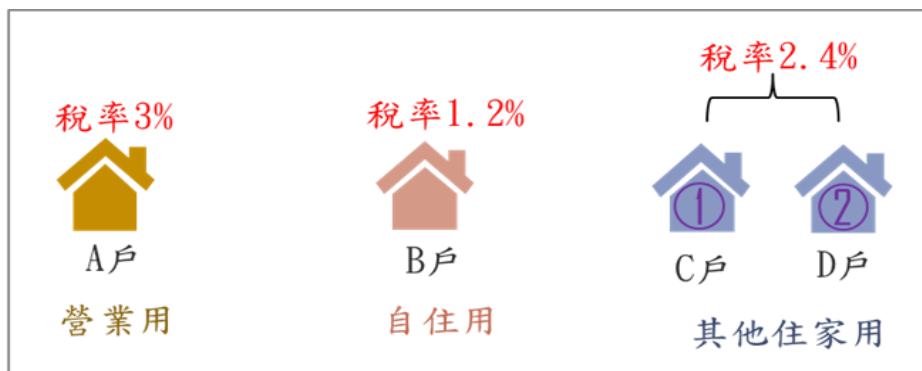
房價高漲，年輕人買房不易，為符合租稅公平及抑制房產炒作、落實居住正義，經臺中市議會於 111 年 4 月 21 日通過修正並自同年 7 月 1 日起實施持有非自住住家用房屋稅率，也就是俗稱囤房稅。目前六都僅剩新北市囤房稅草案尚待議會審議，加上宜蘭縣、新竹縣(市)、屏東縣及連江縣，全國已有 47 萬戶非自住房屋適用囤房稅，占全國非自住房屋比率 65%，調高多屋族的房屋稅，量能課稅是全國的趨勢。

### ● 「非自住」住家用房屋，每戶稅率 2.4% 至 3.6%

住家用房屋分為「自家用」與「非自家用」，分別適用不同稅率。

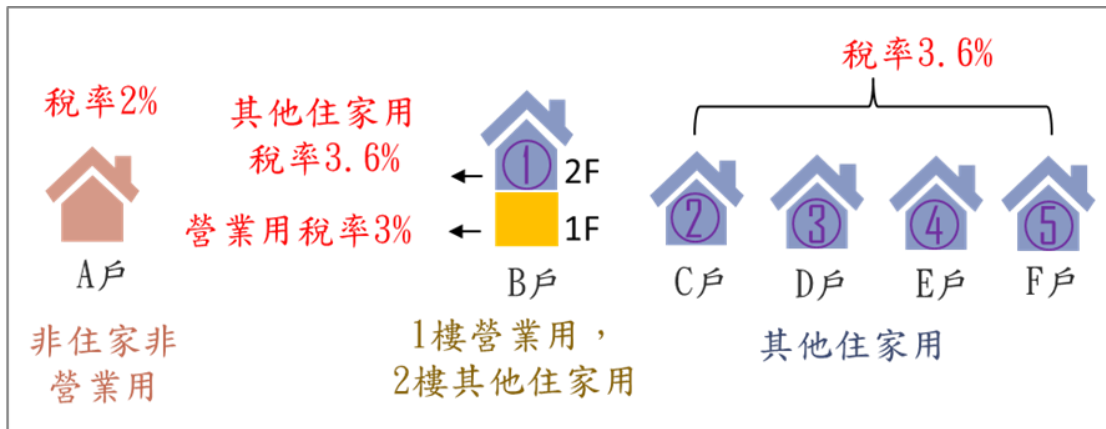
1. 「自家用」是指個人持有供本人、配偶或直系親屬居住，無營業或出租，且本人、配偶、未成年子女持有全國合計 3 戶以內房屋，自住稅率是 1.2%。
2. 「非自家用」是指不符合自住條件的其他住家用房屋，例如出租他人之住宅，或超過 3 戶以上的住家房屋，會依持有的戶數核定適用稅率；持有「非自住住家用」房屋 4 戶以下，**每戶均按 2.4%**稅率課徵；持有 5 戶以上，則**每戶均按 3.6%**稅率課徵。

**【例 1】**個人持有本市 A、B、C、D 計 4 戶房屋，A 屋供營業使用；B 屋供自住使用；C 屋及 D 屋供其他住家用房屋：  
A 屋及 B 屋分別供營業使用及自住使用，所適用稅率不變，而 C 屋及 D 屋供其他住家用房屋，本案持有 2 戶其他住家用房屋，故 C 屋及 D 屋應按 2.4% 課徵房屋稅。



**【例 2】**個人持有本市 A、B、C、D、E、F 計 6 戶房屋，其中 A 屋供非住家非營業用使用；B 屋第 1 層供營業使用、2 樓供非自住住家用房屋；C、D、E 及 F 屋皆供非自住住家用房屋：

本案 A 屋供非住家非營業用房屋適用稅率不變，而 B 屋第 1 層供營業用，該樓層適用稅率亦不變，惟 2 樓層供非自住住家用，須列入其他住家用戶數之計算，故本案合計其他住家用戶數(即 B、C、D、E、F 屋)為 5 戶，稅率皆按 3.6% 課徵。



### ● 特殊性質房屋將不計入戶數

為符合租稅公平正義與社會期待，針對特殊性質的房屋訂定配套規定，自住、公益出租、社會住宅及特殊性質房屋，不受影響，也不計入非自住住家用戶數，主要類型如下：

1. 自住房屋(本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內)，稅率 1.2%。
2. 公益出租人出租使用及社會住宅房屋，稅率 1.2%。
3. 包租代管的租賃住宅，於租賃期間稅率 1.5%。
4. 起造人新建 3 年內待銷售住家用非囤房性質的房屋，稅率 2%。

### ● 稅收用於青年弱勢租屋補貼

每年房屋稅收約增加 5.8 億餘元，平均每戶增加約 4,980 元，低於桃園市 8,713 元及高雄市 5,027 元。為落實居住正義，修法後所增加的稅收，將投入青年或弱勢家庭租金補貼。除鼓勵屋主將閒置房屋出租，增加租屋市場供給外，也減緩租稅轉嫁對弱勢房客的衝擊，全力維護市民居住的權利。