

# 2025



## 房屋稅新制(囤房稅2.0) 懶人包

臺中市政府地方稅務局

114年 3月 20日



01

# 房屋稅新制內容

PART 01



# 房屋稅條例修正目的

(113.1.13經總統公布修正)

## 合理化房屋稅稅負 健全房屋市場



減輕**單一自住**房屋  
稅稅負



針對**多屋族、空置**  
或**未有效利用住宅**  
房屋提高稅負，以  
鼓勵釋出餘屋



調降**出租住宅**房屋  
稅率，增加租賃市  
場供給、促進房屋  
有效利用



**繼承之共有**房屋，  
處分及利用較困難，  
適度予以減輕稅負



## 房屋稅條例第5條



**第2項** 直轄市及縣(市)政府應按各目納稅義務人**全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要**，分別訂定差別稅率。



**第5項** 全國**單一**自住房屋須符合房屋現值**一定金額以下**，一定金額由直轄市政府訂定，報財政部備查。



**第6項** 房屋現值**一定金額、差別稅率之級距、級距數及各級距稅率之基準**，由**財政部公告**之，直轄市政府得參考該基準訂定之。

## 房屋稅條例第6條



**第1項** 直轄市及縣(市)政府在第5條規定稅率範圍內訂定之房屋稅徵收率，**應**提經當地民意機關通過，報財政部備查。  
(原地方政府得訂定修正為**必須訂定**)



# 法源依據

## 財政部制訂差別稅率2.0相關基準

中華民國 財政部  
Law and Regulations Retrieving System

請輸入關鍵字 整合查詢

最新消息 法規體系 法規檢索 草案預告 相關網站

現在位置：最新消息

最新消息 - 本單元顯示最近3個月最新法規訊息

全部 法律 法規命令 指定法規施行日期之令 行政規則 草案預告

序 資料日期 主旨

13.05.22 財政部公告：預告「中央統籌分配稅款分配辦法」第17條修正草案 (預告施行日：113.05.23 ~ 113.09.22) 法規草案

113.05.22 財政部公告：修正「電子發票應用於公共場所使用規則」第2條、第3條規定，自113年7月1日起生效 行政規則

網址:  
財政部「財政法規-主管法規查詢系統」網站(<https://law-out.mof.gov.tw/>)

01

●全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

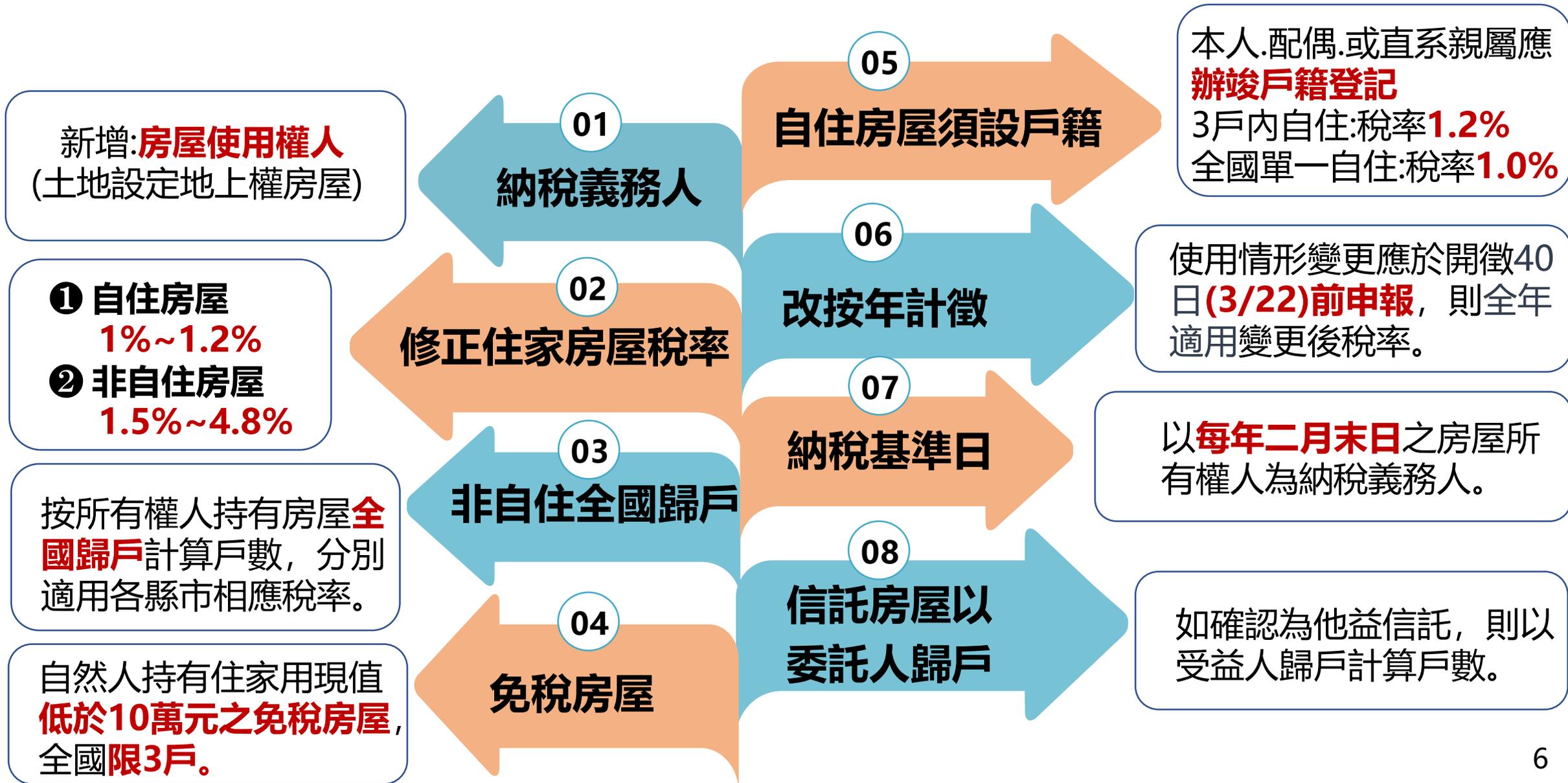
02

●房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法

03

●住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準

# 房屋稅條例修正重點 113.1修正公布，自113.7.1起適用



修正重點

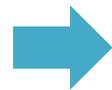
01

全國歸戶. 按年計徵



# 01 非自住房屋之戶數計算改為全國歸戶

全國歸戶



按個人持有**全國**之**應稅房屋總戶數**，  
依**各縣市**自訂之相應稅率課徵房屋稅(全額累進)

## 案例

A君共有**7戶**非自住房屋，**其中1戶**為免稅，  
每戶房屋課稅現值均為100萬元：

台中



台北



苗栗



彰化



各縣市皆  
適用**6戶**  
之稅率

台中6戶稅率

$$100萬 * 4.2% * 2 = 8.4萬$$

台北6戶稅率

$$100萬 * 4.2% * 3 = 12.6萬$$

苗栗6戶稅率

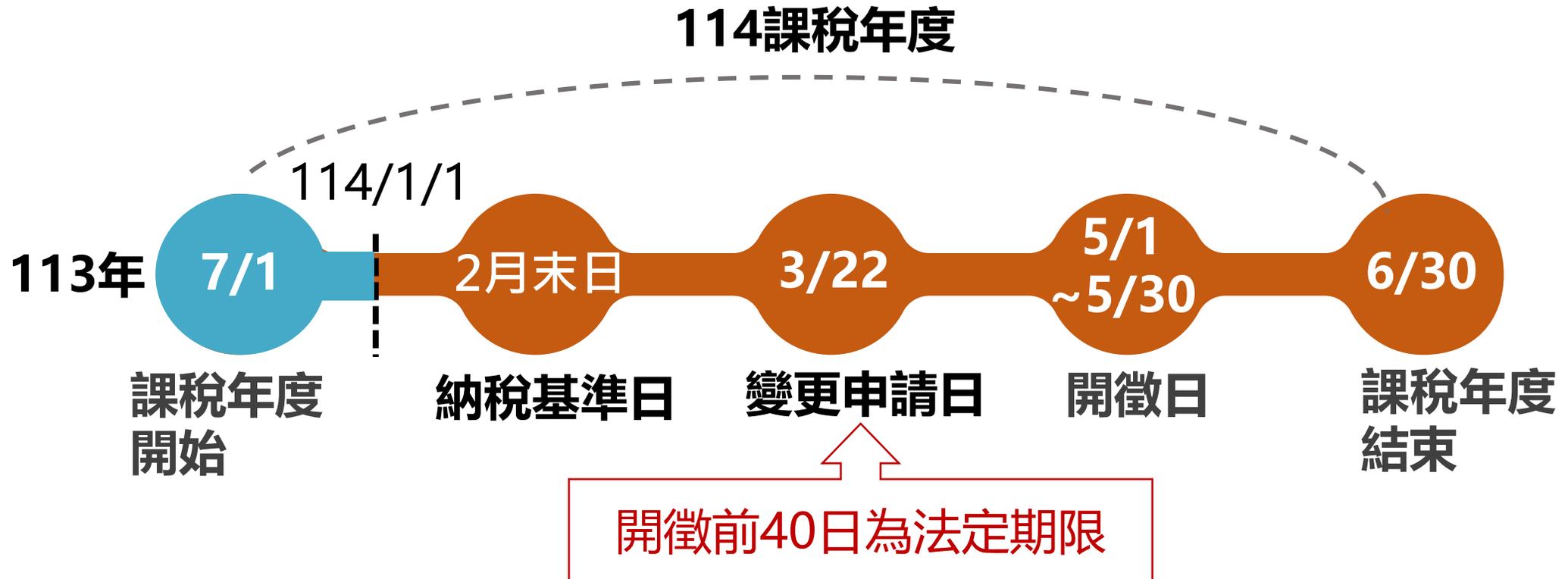
$$100萬 * 3.8% * 1 = 3.8萬$$

免稅房屋不計入

## 房屋稅由按月改為按年計徵

- 1 以每年**2月末日**之房屋所有權(或使用權)人為納稅義務人。
- 2 每年**3月22日**前申請減免、自住等優惠稅率，則可**全年適用**。

(114年適逢假日延至**3/24**)



修正重點

02

自住輕稅. 多屋重稅



# 03 房屋稅之法定稅率

本次修正

項 目		修正前	修正後	
住家用	公益出租人		1.2%	
	自住	1.2%	自住(3戶內)	1.2%
			全國單一自住(一定金額以下)	1.0%
	非自住	1.5%-3.6%	1.出租申報所得達租金標準	1.5%-2.4%
			2.繼承取得共有	
3.起造人新建房屋在2年內者			2.0%-3.6%	
	除上述1.2.3.外	2.0%-4.8%		
非住家用	營業用、私人醫院、診所、自由職業事務所	3%-5%		
	人民團體等非營業用	1.5%-2.5%		

本次未修正

# 全國單一自住房屋，房屋稅率降為1%

## 條件

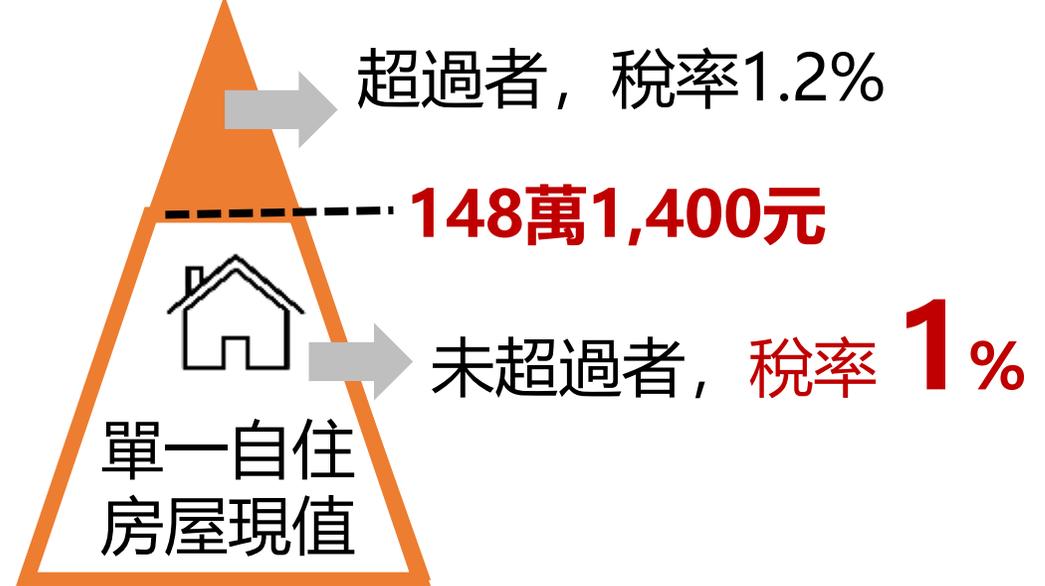
- 本人.配偶及未成年子女之房屋**全國僅1戶**，且供自住使用
- 房屋現值在**一定金額以下(排富)**
- 若持有自住房屋全國3戶以內，稅率1.2%(不變)

## 台中市 一定金額

依台中市 113/7/1之房屋稅籍資料計算

單一自住房屋現值一定金額 **148萬1,400元**

每年 7/1  
重行計算  
後將公告



本市99%的單一自住房屋皆可享降稅優惠(近39萬戶)

04 全國單一自住房屋現值一定金額公告方式~預計於每年2月底前



01

臺中市政府  
秘書處官網  
公告訊息/  
臺中市政府公報



02

臺中市政府  
地方稅務局官網  
公開資訊/  
主動公開資訊/  
各稅開徵減免及草  
案預告

# 非自住住家用稅率 (依據中央基準訂定)

非自住類別	稅 率	
①出租申報所得達租金標準 ②繼承取得共有房屋	4戶以下	1.5%
	5-6戶	2.0%
	7戶以上	2.4%
③起造人待銷售房屋	1年以內	2.0%
	超過1年、2年以內	2.4%
	超過2年、4年以內	3.6%
	超過4年、5年以內	4.2%
	超過5年	4.8%
④其他非自住	2戶以下	3.2%
	3-4戶	3.8%
	5-6戶	4.2%
	7戶以上	4.8%

國稅局公告  
112年台中市  
【住家】一般  
租金標準為：  
房屋現值22%



## 特定住家用房屋~不計入全國歸戶，採單一稅率1.2%~2%

1	供住家使用者之公有房屋	7	共同共有房屋
2	民間興辦社會住宅	8	長照及老人福利機構之住宿房屋
3	包租代管之租賃住宅	9	聚落史蹟文化景觀之住家
4	勞工宿舍及附設員工餐廳	10	依促參法興建之住宅或宿舍
5	建物公設部分	11	課稅年度中拆除之房屋
6	專供停車使用房屋	12	其他經財政部核定者

以上除「2.民間興辦社會住宅」稅率為1.2%外，其餘如屬「繼承共有或申報租賃達標房屋」稅率為1.5%，其他類則為2%。

修正重點

03

自然人住家免稅限3戶



05 自然人持有免稅房屋，全國限3戶



## 住家用房屋

現值10萬元以下免稅 (本市112年起為10萬4千元)

### 限制適用對象：

自然人持有全國限3戶



非自然人不適用 (例如公司、團體等法人)

02

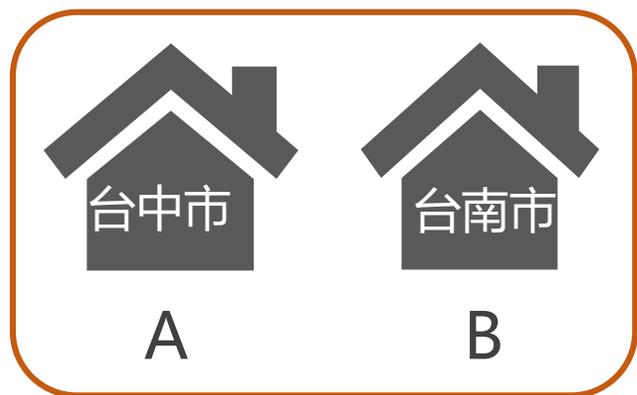
# 案例說明

PART 02



01

甲有7戶應稅住家用房屋，A.B自住使用，C為出租達租金標準，D為繼承取得共有，E.F.G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？



自住使用  
全國3戶以內  
每戶**1.2%**



出租1戶、  
繼承取得共有房屋1戶  
共2戶，每戶皆**1.5%**



空置3戶  
每戶皆**3.8%**  
(3~4戶：3.8%)

02

甲有6戶住家用房屋，B.為公益出租使用，F為免稅房屋，C.E為委託包租代管且出租達租金標準，D.G為社會住宅。請問6戶房屋適用稅率為多少？



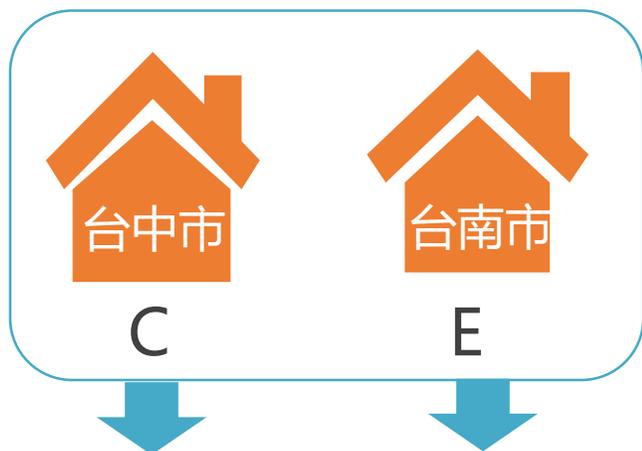
03

甲有7戶住家用房屋，E為免稅房屋，其餘為應稅，A自住使用且在房屋現值在一定金額以下，C為社會住宅，B.F為委託包租代管且出租未達租金標準，D.G為空置。請問7戶房屋適用稅率為多少？



A

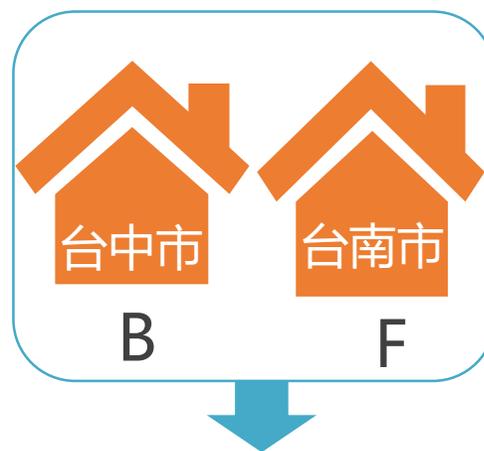
**自住使用**  
全國3戶以內  
每戶**1.2%**



C

E

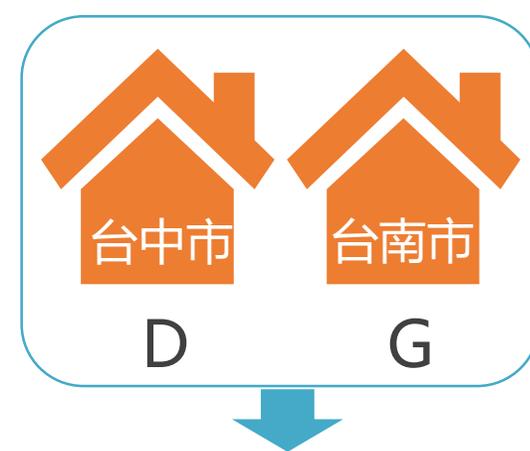
**一般出租**    **繼承取得**  
**(租金達標)**    **共有房屋**  
4戶以下每戶**1.5%**



B

F

**包租代管**  
**(出租未達租金標準)**  
不納入戶數計算  
每戶皆**2%**



D

G

**空置**  
全國歸戶2戶  
2戶以下每戶皆**3.2%**

03

# 從稅單查看 房屋稅率

PART 03





# 114年房屋稅單格式

## 新增: 住家房屋使用情形欄位 數字代號「1~7」:

1. 全國單一自住房屋
2. 自住房屋(3戶以內)
3. 公益出租人出租使用房屋
4. 出租申報所得達租金標準或繼承取得公有住家用房屋
5. 起造人待銷售住家用房屋
6. 其他住家用房屋
7. 不計入全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之住家用房屋。

房屋稅定期開徵(含當年開徵期間補發案件)繳款書格式(A4)

地方稅 (稽徵機關全銜) 修正 第1頁/共2頁

年期房屋稅繳款書 收據聯: 本聯經收款蓋章後, 交納稅義務人收執, 作繳納憑證。

納稅義務人: 先生/女士 統一編號: \_\_\_\_\_

投遞地址: \_\_\_\_\_

管理代號: \_\_\_\_\_ 延期人員核章: \_\_\_\_\_

繳納期間: 自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止; 展延自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止

項目	本稅	應繳金額合計	稅籍編號	便利商店蓋章或收款公庫及經收人員蓋章
公庫計算	逾期 不加徵滯納金	總計(元)		
課稅房屋坐落	自住及非自住類別數字代號標示處		各使用情形稅率欄由系統帶出稅率	
使用情形	住家 自住或公益出租 非自住	營業 營業減半	非住家 私人醫院、診所或自由職業事務所 非住非營	課稅月數
課稅現值				持分比例
稅率(%)				
本稅				

說明:

- 一、逾繳納期間(如遇例假日則順延)繳納者, 每逾3日按應繳金額加徵1%滯納金至30日止, 逾30日仍未繳納, 且未申請復查者, 依法移送強制執行。納稅義務人對加徵滯納金如有不服, 應於滯納期滿(30日)之翌日起30日內, 申請復查。
- 二、納稅義務人對核定之稅額如有不服, 應於繳款書送達後於繳納期間屆滿之翌日起30日內向本機關申請復查(僅適用於未曾復查者)。
- 三、收據聯應繳金額合計欄有「↑」或「↓」標示者, 表示其應納稅額較前一年增加或減少。

稅額異動	1 折舊遞減	2 使用情形減稅率變更	3 減免條件變更	4 課稅月數異動	5 總面積異動
原因代號	6 持分異動	7 房屋標準價格評價異動	8 折減額度變更	9 其他(請洽詢稽徵機關)	

四、使用情形自住或公益出租欄或非自住欄有數字標示者, 其數字代號表示如下: 1 全國單一自住房屋、2 自住房屋(3戶以內)、3 公益出租人出租使用房屋、4 出租申報所得達租金標準或繼承取得共有住家用房屋、5 起造人待銷售住家用房屋、6 其他住家用房屋、7 不計入全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之住家用房屋。

五、繳納方式: (請詳第2頁繳納說明)

六、使用信用卡(授權繳納成功後, 不得取消或更正)或轉帳繳納者, 請鍵入以下資料: 【信用卡、晶片金融卡、電子支付帳戶鍵入1-5; 自動櫃員機鍵入1-4; 活期(儲蓄)存款帳戶鍵入1-6】

1. 繳款類別	2. 銷帳編號	3. 繳款金額	4. 繳納截止日	5. 期別代號	6. 識別碼
---------	---------	---------	----------	---------	--------

☆上述「4. 繳納截止日」6碼為年度後2碼+月2碼+日2碼【為繳納(展延)期間屆滿後3日】。

(稽徵機關首長) 經辦人: 查詢電話:



# 114年房屋稅單格式(局部放大圖)

繳款書格式(A4)	公庫算						(元)
	課稅房屋坐落						
	使用情形	住家		非住家			課稅月數
		自住或公益出租	非自住	營業	營業減半	私人醫院診所或自由職業事務所	非住非營
	課稅現值						持分比例
	稅率(%)		3.2				
本稅		7,560					

自住、非自住類別  
數字代號標示處

顯示各使用情形之稅率

T H A N K Y O U

感謝觀看

臺中市政府地方稅務局

