

臺中市政府地方稅務局統計分析

第 113-02 號

113 年 9 月

臺中市房屋稅近年趨勢分析

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及有增加該房屋使用價值之建築物(如：電梯、油槽等)為課徵對象，亦包括無照違章建築房屋。房屋稅每年 5 月開徵，每年徵收 1 次，係屬定期開徵之底冊稅，為本市地方稅主要收入來源之一。

本市 112 年房屋稅收占總稅課收入比重 2 成 7，提供市政建設重要且穩定的財源，為深入瞭解本市房屋稅徵起概況，期藉由本局相關統計資料，提供更多元化的統計資訊，以反映稅收實況及稅源組成，以下探討本市房屋稅自 103 年以來稅收情形與稅源組成結構，進一步瞭解稅收之變動趨勢，以提供決策參考。

一、本市 112 年房屋稅實徵淨額 109.52 億元(占 27.15%)，較上年成長 8.81%，預算執行率 104.28%。

本市 112 年房屋稅實徵淨額為 109.52 億元，占總稅課收入比重 27.15%，較上年 100.65 億元增加 8.87 億元(8.81%)，另較年度預算數 105.02 億元超出 4.50 億元，預算執行率為 104.28%。其主要原因為應稅房屋較上年增加，且自 111 年 7 月 1 日起，本市提高非自住住家用稅率²，稅收均反映於 112 年期房屋稅開徵，致稅收較上年成長且如期達成預算目標，為本市重要財源之一(詳表 1)。

¹房屋係指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。

²本市國房稅規定，針對持有本市非自住住家用房屋按差別稅率課徵房屋稅，4 戶以下每戶 2.4%，5 戶以上每戶 3.6%。

表 1 臺中市 112 年地方稅實徵淨額概況表

單位：億元

年度 稅目 (直轄市稅排序)	112 年		與 111 年比較			與預算數比較		
	實徵淨額	比率(%)	實徵淨額	增減	成長率(%)	預算數	超出/ 短少	預算執 行率(%)
	(1)		(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)	(5)	(6)=(1)-(5)	(7)=(1)/(5)
稅課收入	403.44	100.00	438.95	-35.51	-8.09	489.59	-86.15	82.40
地價稅	66.35	16.45	64.99	1.37	2.10	65.00	1.35	102.08
土地增值稅	87.47	21.68	134.84	-47.36	-35.13	184.20	-96.73	47.49
房屋稅	109.52	27.15	100.65	8.87	8.81	105.02	4.50	104.28
使用牌照稅	96.18	23.84	95.15	1.04	1.09	94.00	2.18	102.32
契稅	24.74	6.13	24.71	0.04	0.15	25.37	-0.63	97.53
印花稅	17.23	4.27	16.72	0.51	3.06	14.50	2.73	118.83
娛樂稅	1.94	0.48	1.90	0.04	1.94	1.50	0.44	129.39

資料來源：本局公務統計報表「臺中市各項稅捐實徵淨額與預算數及上年度同期比較-累計數(20903-01-03-2)」。

附註：表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

二、本市 112 年房屋稅應稅件數³約有 8 成 6 來自住家房屋，其中又以「住家-自住或公益出租用」占 76.80%居各類之首，應稅房屋件數較上年增加 2 萬 2,664 件，成長 2.08%。

本市 112 年房屋稅應稅件數總計 111 萬 2,989 件，在各種房屋用途別中，住家共 96 萬 541 件，占總應稅件數比重 86.30%，顯示房屋稅稅源中約有 8 成 6 來自住家房屋，其中又以「住家-自住或公益出租用」85 萬 4,736 件(占 76.80%)居各類之首，另非住家房屋 15 萬 2,448 件(占 13.70%)則未達稅源 2 成，以營業用 11 萬 3,588 件居多數(詳表 2)。

房屋稅應稅件數較上年 109 萬 325 件增加 2 萬 2,664 件(2.08%)，各用途別中除「非住家-非住家非營業用」件數為負成長外，其餘均較上年增加，其中以「住家-自住或公益出租用」增加 1 萬 7,611 件為最多，「非住家-私人醫院、診所或自由職業事務所用」成長 6.13%則為增幅最大。本市應稅房屋的增加，與近年來因人口成長致房屋需求增加有關，有助於稅基成長(詳表 2 及圖 1)。

³房屋稅籍資料為每年 6 月底資料。

表 2 臺中市房屋稅應稅件數與上年比較表-依用途別分

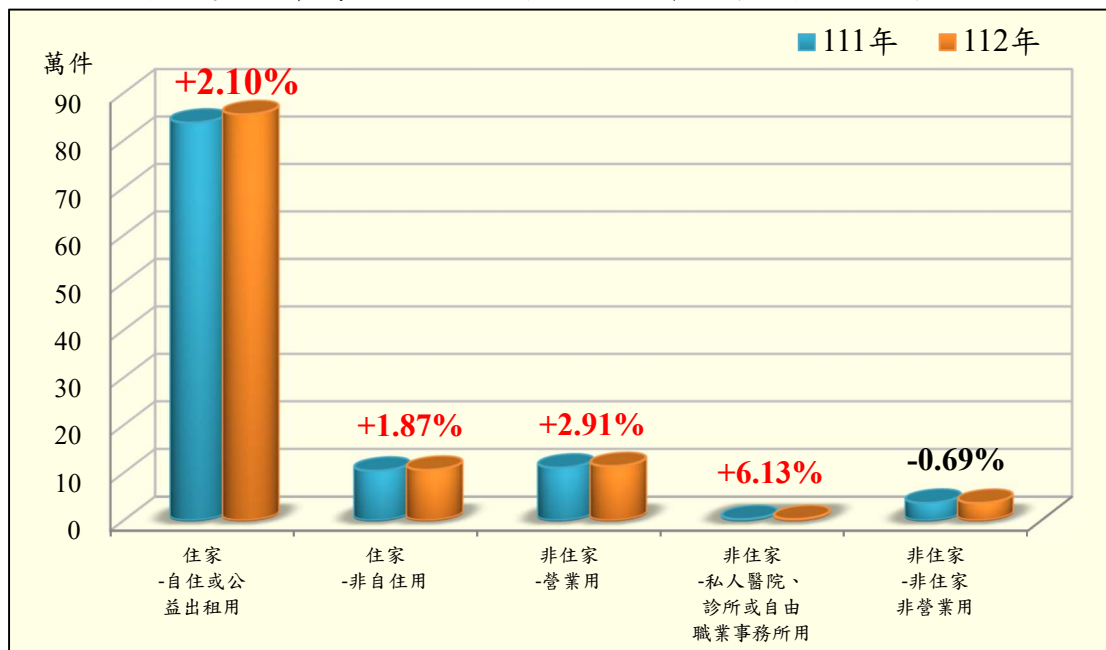
單位：件

用途別	年度		111 年 (2)	增減 (3)=(1)-(2)	成長率(%) (4)=(3)/(2)*100
	112 年 (1)	比率(%)			
總計	1,112,989	100.00	1,090,325	22,664	2.08
住家合計	960,541	86.30	940,987	19,554	2.08
自住或公益出租用	854,736	76.80	837,125	17,611	2.10
非自住用	105,805	9.51	103,862	1,943	1.87
非住家合計	152,448	13.70	149,338	3,110	2.08
營業用	113,588	10.21	110,374	3,214	2.91
私人醫院、診所或自由職業事務所用	2,561	0.23	2,413	148	6.13
非住家非營業用	36,299	3.26	36,551	-252	-0.69

資料來源：本局公務統計報表「臺中市房屋稅籍 (20903-02-07-2)」。

附註：表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

圖 1 臺中市房屋稅應稅件數與上年比較圖-依用途別分



資料來源：本局公務統計報表「臺中市房屋稅籍 (20903-02-07-2)」。

三、本市 112 年房屋稅應稅件數以「鋼筋混凝土造」及「加強磚造」最多，二者合計達稅源 9 成。

依各房屋構造別觀察本市 112 年房屋稅之稅源情形，其中以「鋼筋混凝土造」83 萬 8,488 件(占 75.34%)為最多，「加強磚造」17 萬 1,774 件(占

15.43%)次之，二者合占 90.77%達稅源之 9 成，餘依序為「鋼鐵造」5 萬 1,594 件(占 4.64%)、「鋼骨造」2 萬 7,300 件(占 2.45%)、「鋼骨鋼筋混凝土造」1 萬 2,799 件(占 1.15%)、「磚石造」7,079 件(占 0.64%)(詳表 3 及圖 2)。

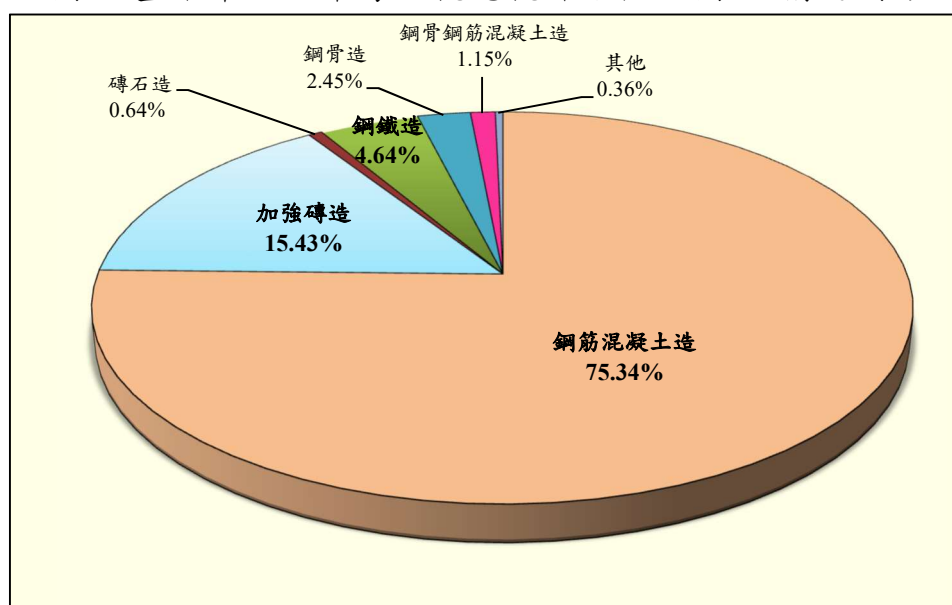
表 3 臺中市 112 年房屋稅應稅件數概況表-依用途及構造別分

項目 用途別	合計		鋼筋混凝土造		加強磚造		磚石造		鋼鐵造		鋼骨造		鋼骨鋼筋 混凝土造		其他	
		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)
總計	1,112,989	100.00	838,488	75.34	171,774	15.43	7,079	0.64	51,594	4.64	27,300	2.45	12,799	1.15	3,955	0.36
住家合計	960,541	86.30	775,150	69.65	152,903	13.74	2,765	0.25	14,038	1.26	5,997	0.54	8,356	0.75	1,332	0.12
自住或公益 出租用	854,736	76.80	690,085	62.00	139,509	12.53	2,225	0.20	11,550	1.04	3,943	0.35	6,437	0.58	987	0.09
非自住用	105,805	9.51	85,065	7.64	13,394	1.20	540	0.05	2,488	0.22	2,054	0.18	1,919	0.17	345	0.03
非住家合計	152,448	13.70	63,338	5.69	18,871	1.70	4,314	0.39	37,556	3.37	21,303	1.91	4,443	0.40	2,623	0.24
營業用	113,588	10.21	37,922	3.41	16,696	1.50	3,864	0.35	32,654	2.93	17,698	1.59	2,754	0.25	2,000	0.18
私人醫院、 診所或自 由職業事 務所用	2,561	0.23	1,982	0.18	296	0.03	20	0.00	44	0.00	98	0.01	91	0.01	30	0.00
非住家非營 業用	36,299	3.26	23,434	2.11	1,879	0.17	430	0.04	4,858	0.44	3,507	0.32	1,598	0.14	593	0.05

資料來源：本局公務統計報表「臺中市房屋稅籍 (20903-02-07-2)」。

附註：表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，或未與帳面數據相符。

圖 2 臺中市 112 年房屋稅應稅件數概況圖-依構造別分

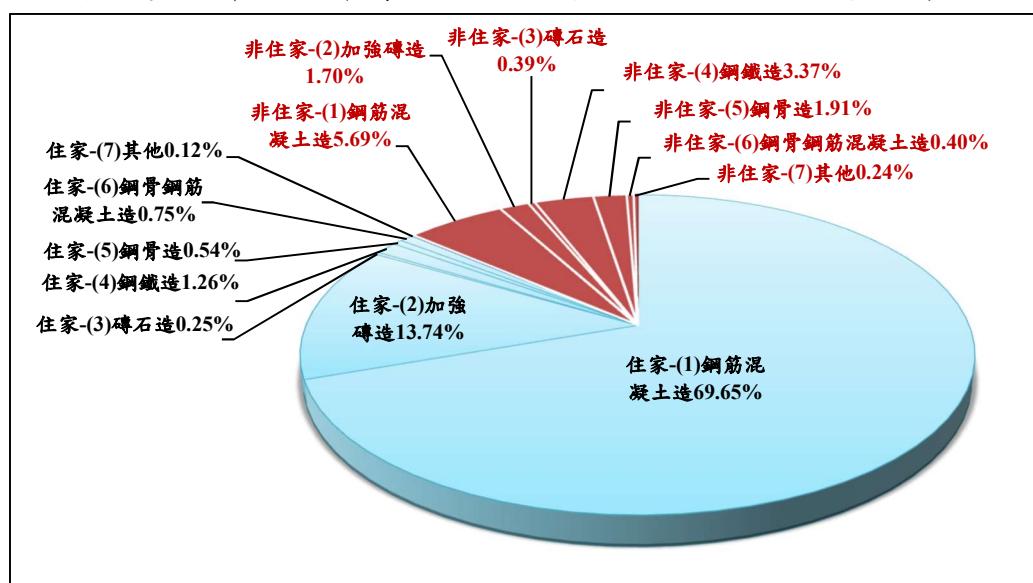


資料來源：本局公務統計報表「臺中市房屋稅籍 (20903-02-07-2)」。

附註：因四捨五入致細項加總不為 100%。

進一步依用途別觀察，本市 112 年房屋稅應稅房屋中，不論是住家或非住家皆以「鋼筋混凝土造」占全體應稅件數之最高比重，分別為 77 萬 5,150 件(占 69.65%)及 6 萬 3,338 件(占 5.69%)；住家又以「加強磚造」15 萬 2,903 件(占 13.74%)及「鋼鐵造」1 萬 4,038 件(占 1.26%)居第 2、3 名，非住家則依序為「鋼鐵造」3 萬 7,556 件(占 3.37%)及「鋼骨造」2 萬 1,303 件(占 1.91%)排名 2、3(詳表 3 及圖 3)。

圖 3 臺中市 112 年房屋稅應稅件數概況圖-依用途及構造別分



資料來源：本局公務統計報表「臺中市房屋稅籍 (20903-02-07-2)」。
附註：因四捨五入致細項加總不為 100%。

四、本市房屋稅實徵淨額及應稅房屋件數 10 年來連續呈正成長，112 年稅收 109.52 億元及應稅房屋件數 111 萬 2,989 件均為近年高點。

本市房屋稅稅收自 103 年以來穩定成長，10 年來連續正成長，112 年 109.52 億元為近年稅收高點，較 103 年 80.22 億元增加 29.30 億元，成長率 36.52%(詳表 4 及圖 4)。

本市 112 年房屋稅應稅件數計 111 萬 2,989 件，較 103 年 97 萬 2,178 件增加 14 萬 811 件(14.48%)，自 103 年以來應稅房屋件數亦呈逐年增加趨勢，於 112 年達近 10 年來高峰。其中，各年度應稅房屋稅源均以「鋼筋混凝土造」件數為最多，各年所占比重均超過 7 成為主要稅源，且比重呈現逐年上升趨勢(詳表 4、

圖 4 及圖 5)。

房屋構造為房屋評定現值之重要計算基礎⁴，比較本市自 103 年來稅源變動之情形，以「鋼筋混凝土造」近 10 年來增加 13 萬 9,102 件(19.89%)為最多，其次為「鋼鐵造」增加 9,528 件(22.65%)、「鋼骨造」增加 7,109 件(35.21%)；若以成長幅度觀察，以「鋼骨鋼筋混凝土造」成長率 40.57%為最高，「鋼骨造」成長 35.21%及「鋼鐵造」成長 22.65%次之。因「鋼筋混凝土造」及「鋼骨造」等均為高標準價格之建材，高價值房屋的增加亦能帶動房屋價值成長，並提高房屋稅收，另「加強磚造」及「磚石造」則因其他建材取代或改建等因素大致呈現逐年減少趨勢，112 年較 103 年各減少 1 萬 7,806 件及 547 件，各為負成長 9.39%及 7.17%(詳表 4 及圖 5)。

表 4 臺中市 103-112 年房屋稅實徵淨額及應稅房屋件數概況表

單位：億元；件

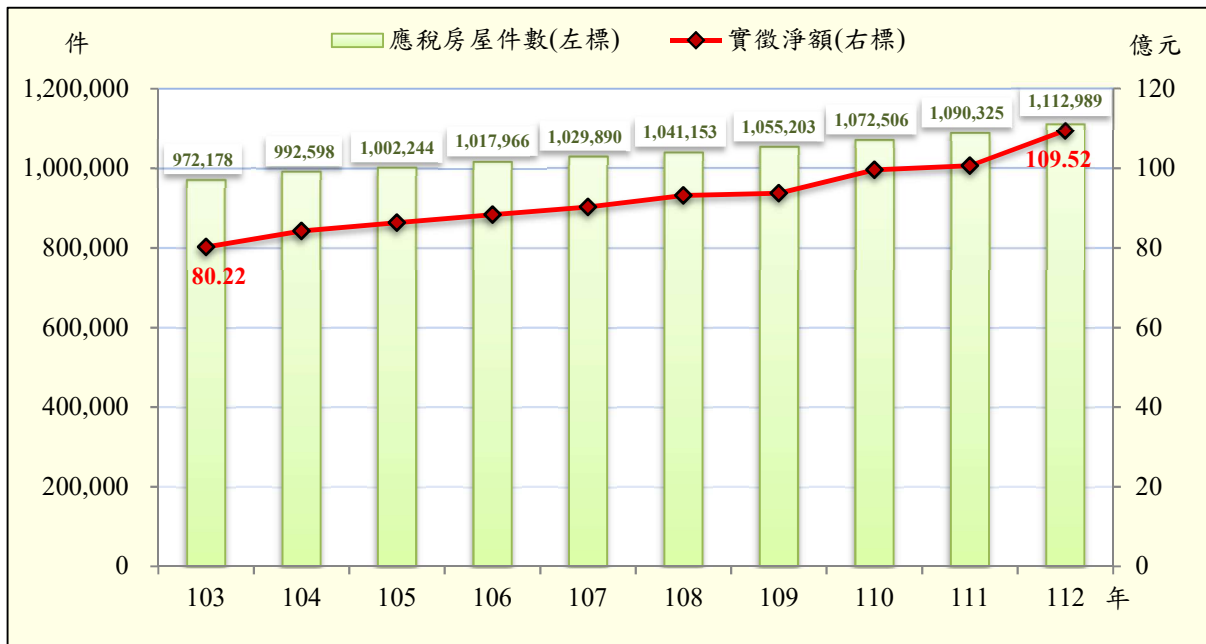
項目 年度	實徵 淨額	合計 (1)=(2)+(3)+(4)+(5)+(6) +(7)+(8)		鋼筋混凝土造 (2)		加強磚造 (3)		磚石造 (4)		鋼鐵造 (5)		鋼骨造 (6)		鋼骨鋼筋 混凝土造 (7)		其他 (8)	
			比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)		比率 (%)
103 年 ⁽¹⁾	80.22	972,178	100.00	699,386	71.94	189,580	19.50	7,626	0.78	42,066	4.33	20,191	2.08	9,105	0.94	4,224	0.43
104 年	84.28	992,598	100.00	717,411	72.28	188,733	19.01	7,557	0.76	43,604	4.39	21,175	2.13	9,842	0.99	4,276	0.43
105 年	86.31	1,002,244	100.00	728,310	72.67	185,871	18.55	7,345	0.73	44,063	4.40	21,712	2.17	10,797	1.08	4,146	0.41
106 年	88.33	1,017,966	100.00	742,452	72.93	184,613	18.14	7,277	0.71	45,662	4.49	22,669	2.23	11,151	1.10	4,142	0.41
107 年	90.31	1,029,890	100.00	753,397	73.15	182,905	17.76	7,243	0.70	46,983	4.56	23,492	2.28	11,756	1.14	4,114	0.40
108 年	93.17	1,041,153	100.00	766,635	73.63	179,298	17.22	7,109	0.68	47,873	4.60	24,225	2.33	11,955	1.15	4,058	0.39
109 年	93.77	1,055,203	100.00	779,611	73.88	177,337	16.81	7,089	0.67	49,354	4.68	25,387	2.41	12,401	1.18	4,024	0.38
110 年	99.63	1,072,506	100.00	797,475	74.36	175,293	16.34	7,042	0.66	50,171	4.68	25,908	2.42	12,627	1.18	3,990	0.37
111 年	100.65	1,090,325	100.00	816,144	74.85	173,263	15.89	7,052	0.65	50,817	4.66	26,439	2.42	12,663	1.16	3,947	0.36
112 年 ⁽²⁾	109.52	1,112,989	100.00	838,488	75.34	171,774	15.43	7,079	0.64	51,594	4.64	27,300	2.45	12,799	1.15	3,955	0.36
增減 (3)=(2)-(1)	29.30	140,811	-	139,102	3.40	-17,806	-4.07	-547	-0.15	9,528	0.31	7,109	0.38	3,694	0.21	-269	-0.08
成長率(%) (4)=(3)/(1)*100	36.52	14.48	--	19.89	--	-9.39	--	-7.17	--	22.65	--	35.21	--	40.57	--	-6.37	--

資料來源：本局公務統計報表「臺中市各項稅捐實徵淨額與預算數及上年度同期比較-累計數(20903-01-03-2)」及「臺中市房屋稅籍(20903-02-07-2)」。

附註：表內數字係先以「原始數據」計算後，再行四捨五入而得出，致細項加總與總計不合。

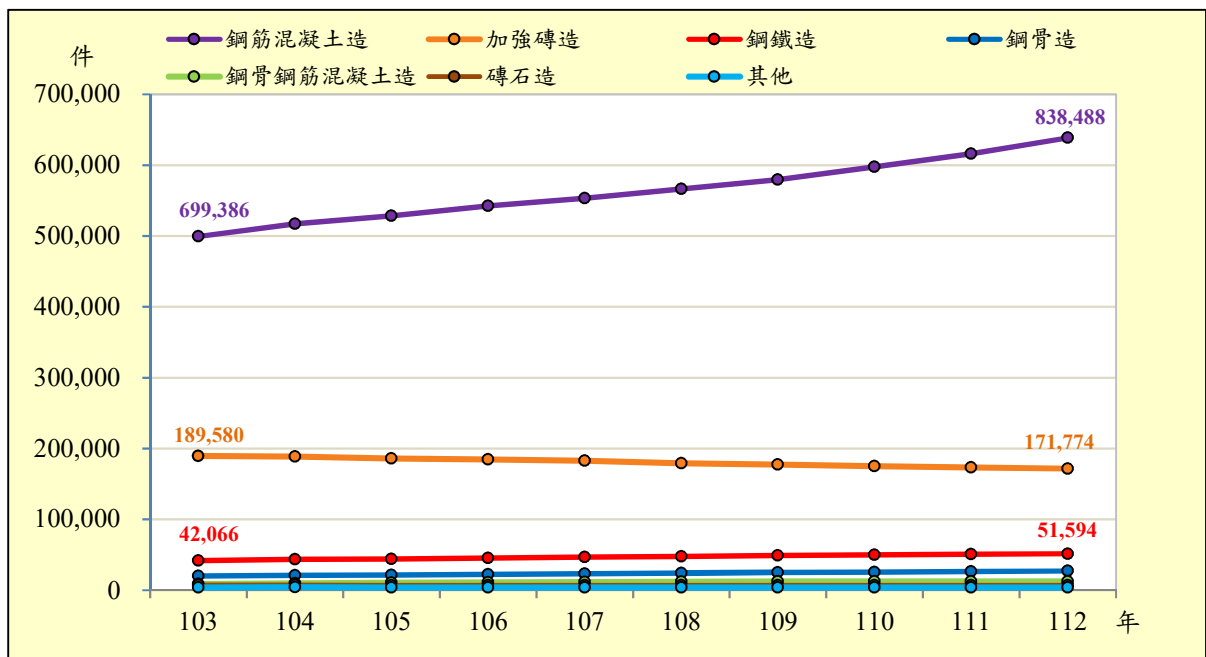
⁴依房屋稅條例，以房屋評定現值為稅基，按實際使用適用之稅率核課，其中房屋標準價格由各縣市不動產評價委員會每 3 年重新評定。

圖 4 臺中市 103-112 年房屋稅實徵淨額及應稅房屋件數趨勢圖



資料來源：本局公務統計報表「臺中市各項稅捐實徵淨額與預算數及上年度同期比較—累計數(20903-01-03-2)」及「臺中市房屋稅籍 (20903-02-07-2)」。

圖 5 臺中市 103-112 年房屋稅應稅房屋構造別趨勢圖



資料來源：本局公務統計報表「臺中市房屋稅籍 (20903-02-07-2)」。

貳、結語

本市 112 年房屋稅應稅件數總計 111 萬 2,989 件，實徵淨額 109.52 億元，分別較 103 年增加 14 萬 811 件(14.48%)及 29.30 億元(36.52%)，近 10

年來應稅房屋件數及實徵淨額均呈逐年正成長，主要因為本市人口成長衍生房屋需求提升，新建房屋持續增加則有助帶動整體稅基成長，另自 111 年 7 月 1 日起，本市提高非自住住家用稅率，稅收反映於 112 年期房屋稅開徵，致 112 年稅收為歷年高點。

依各房屋構造別觀察，112 年應稅房屋件數以「鋼筋混凝土造」占 75.34%為最多，「加強磚造」占 15.43%次之，二者合計已達稅源之 9 成；自 103 年以來，各年均以「鋼筋混凝土造」所占比重超過 7 成為最主要稅源，且比重逐年提高，近 10 年來增加 13 萬 9,102 件為各類中最多，成長幅度則以「鋼骨鋼筋混凝土造」40.57%為最高、「鋼骨造」35.21%次之。因「鋼筋混凝土造」及「鋼骨造」等均為高標準價格之建材，高價值的結構房屋增加有助推升本市房屋稅稅收，另「加強磚造」及「磚石造」則因其他建材取代或改建等因素大致呈現逐年減少趨勢。

112 年各種房屋用途別中，住家共 96 萬 541 件(占 86.30%)，顯示房屋稅源中約有 8 成 6 來自住家房屋，其中又以「住家-自住或公益出租用」占 76.80%居各類之首，目前自住房屋適用優惠稅率為 1.2%，惟配合日前於 113 年 7 月 1 日起通過之國房稅 2.0 新規定，增加自住房屋須為本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記後方能適用優惠稅率 1.2%之條件，若於 114 年 3 月 24 日(原為 3 月 22 日，因適逢假日遞延)前未完成戶籍設定者，房屋稅率將由原 1.2%變為 3.2%至 4.8%，本局並將持續進行相關政策宣導說明。

綜上，房屋稅屬於定期開徵之底冊稅，為本市穩定的地方稅主要來源之一，提供市府推動各項施政計畫。本市為全國第二大城，將近 285 萬市民有居住需求，因此建構宜居幸福城市不僅將能吸引更多外縣市人口移入，在追求穩定稅收來源的同時，也積極修正相關法規，並增加租賃房屋之供給等，以落實居住正義。