

2024

臺中市政府地方稅務局

囤房稅2.0懶人包

台中市房屋稅徵收率自治條例修正
(自113.7.1實施)

113年12月13日



01

房屋稅條例修正重點



房屋稅條例修正重點 113.1修正公布，自113.7.1起適用

01

納稅義務人

新增: **房屋使用權人**
(土地設定地上權房屋)

02

修正住家 房屋稅率

- 1 自住房屋 1%~1.2%
- 2 非自住房屋 1.5%~4.8% (原最高3.6%)

03

全國歸戶 (非自住)

按所有權人持有房屋**全國歸戶**計算戶數，分別適用各縣市相應稅率。

04

免稅房屋

自然人持有住家用現值**低於10萬元之免稅房屋**，全國**限3戶**。

05

自住房屋 須設戶籍

本人.配偶.或直系親屬應**辦竣戶籍登記**
3戶內自住:稅率**1.2%**
全國單一自住:稅率**1.0%**

06

改按年計徵

使用情形變更應於開徵40日**(3/22)前申報**，則全年適用變更後稅率。

07

納稅基準日

以**每年二月末日**之房屋所有權人為納稅義務人。

08

信託房屋以 委託人歸戶

如確認為他益信託，則以受益人歸戶計算戶數。

02

房屋稅新制注意事項



1.全國歸戶，多屋重稅

非自住.非出租.非繼承取得 住家用房屋

修法前

各縣市歸戶

法定稅率
1.5%~3.6%

修法後

全國歸戶

法定稅率
2.0%~4.8%

按個人持有之**全國**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 6戶非自住房屋，每戶房屋課稅現值均為100萬元：

計算公式
課稅現值 × 稅率
= 房屋稅額

台中



台北



台南



A君應繳納的房屋稅：

舊制

台中2戶稅率

$100\text{萬} \times 2.4\% \times 2 = 4.8\text{萬}$

台北3戶稅率

$100\text{萬} \times 3.6\% \times 3 = 10.8\text{萬}$

台南1戶稅率

$100\text{萬} \times 1.5\% \times 1 = 1.5\text{萬}$

合計17.1萬元

新制

各縣市皆
適用6戶
之稅率

台中6戶稅率

$100\text{萬} \times 4.2\% \times 2 = 8.4\text{萬}$

台北6戶稅率

$100\text{萬} \times 4.2\% \times 3 = 12.6\text{萬}$

台南6戶稅率

$100\text{萬} \times 4.2\% \times 1 = 4.2\text{萬}$

合計25.2萬元

(假設各縣市皆參照中央基準訂稅率)



2.非自住房屋法定稅率調高

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



3. 自住房屋須設戶籍，3/22前申請可當期適用

(114年3月22日適逢假日，遞延至3月24日)

條件

1. 本人. 配偶或直系親屬(例如: 父母. 祖父母. 子女. 孫子女. 公婆. 岳父母...) **辦竣戶籍登記**
2. 供實際居住使用，無出租，無營業
3. 本人. 配偶及未成年子女全國合計**3戶**以內

應於
114年
3/24
前遷入

優惠稅率

全國
3戶
以內

稅率 **1.2%**



全國
單1戶

稅率 **1%**



(房屋現值必須符合一定金額標準，續次頁)

新取得房屋，
或原來非自住
使用房屋變更
為自住使用，
應於**114.3.24**
前**遷入戶籍**並
提出申請，可
全年適用優惠
稅率喔！

4.全國單一自住房屋，房屋稅最便宜

條件

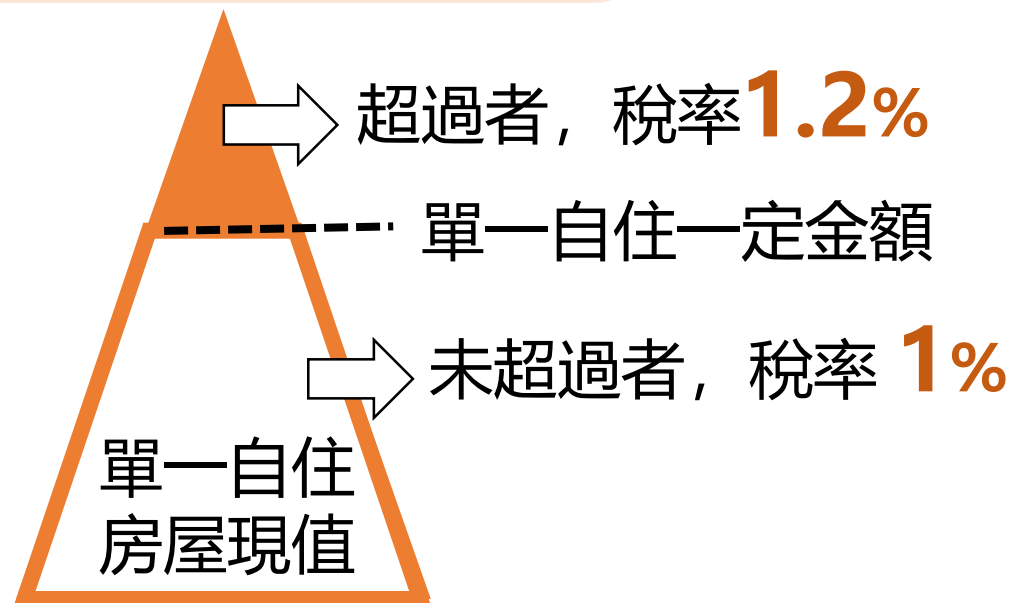
- 本人.配偶及未成年子女之房屋**全國僅1戶**，且供自住使用
- 房屋現值在**一定金額以下(排富)**
- 若持有自住房屋全國3戶以內，稅率1.2%(不變)

金額 本市 一定

依本市114年期首日(113/7/1)之資料計算

單一自住房屋現值一定金額為 **1,481,400 元**

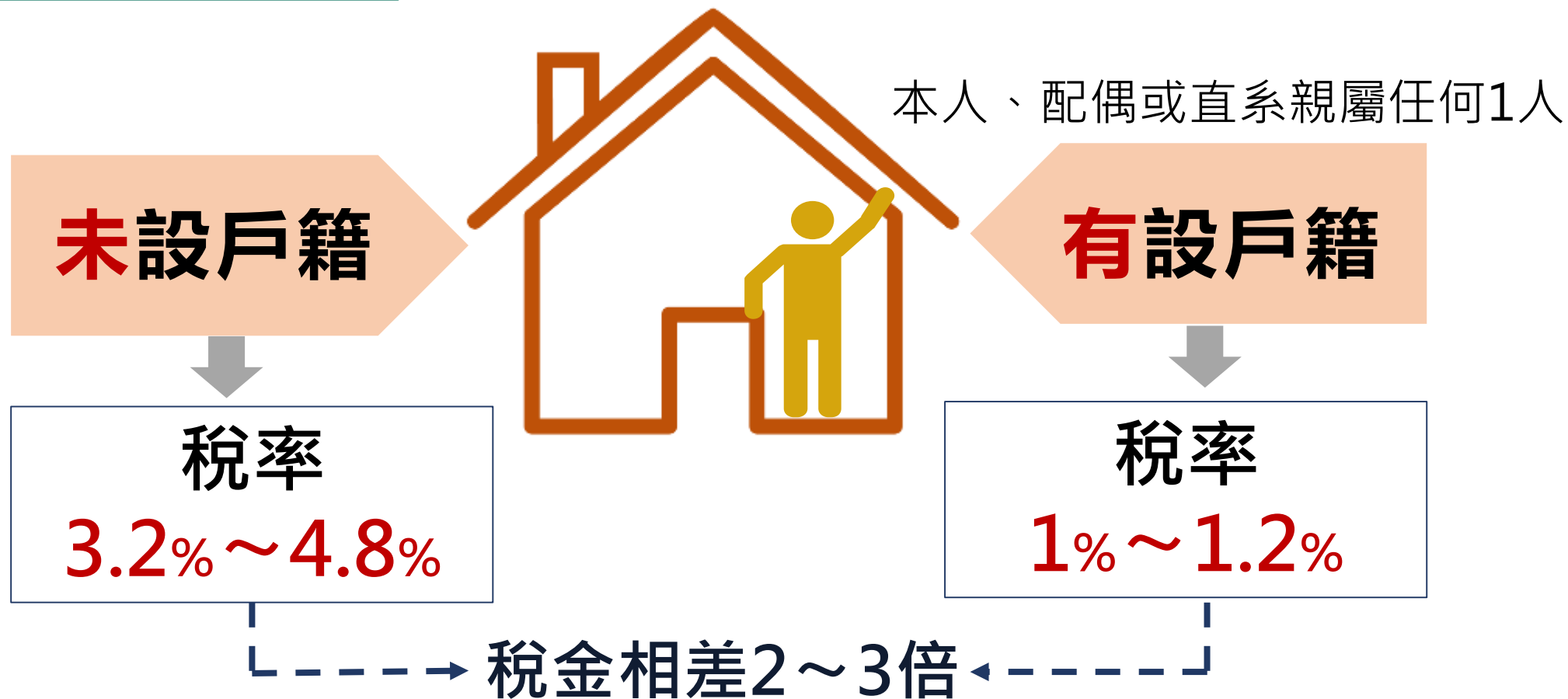
每年 7/1
重行計算
後將公告



自住房屋如未遷入戶籍，將成為「非自住房屋」

無出租.無營業.
且自己居住使用

住家用房屋



◀ 5.改為按年課徵，每年2月末日為納稅基準日

課稅期間

上一年

07
01

~當年

06
30

繳納期間

每年

05
01

~

05
31

納稅基準日

每年 2月末日:

02
28

或

02
29

- 如有使用情形變更，請於開徵40日(**3/22**)以前申報
- 稅額減少: 當年期適用(逾期申報自次期適用)
- 稅額增加: 次年期適用

6. 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

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)

03

臺中市房屋稅徵收率 自修 治正 條重 例點

113.12.13議會三讀通過





1.非自住住家用稅率

非自住類別	本市2.0版 (=中央基準, 6都一致)	
①出租且申報所得達租金標準 ②繼承取得共有房屋	4戶以內	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%
	1~2年	2.4%
	2~4年	3.6%
	4~5年	4.2%
	超過5年	4.8%
④ 其他非自住房屋	2戶以內	3.2%
	3-4戶	3.8%
	5-6戶	4.2%
	7戶以上	4.8%



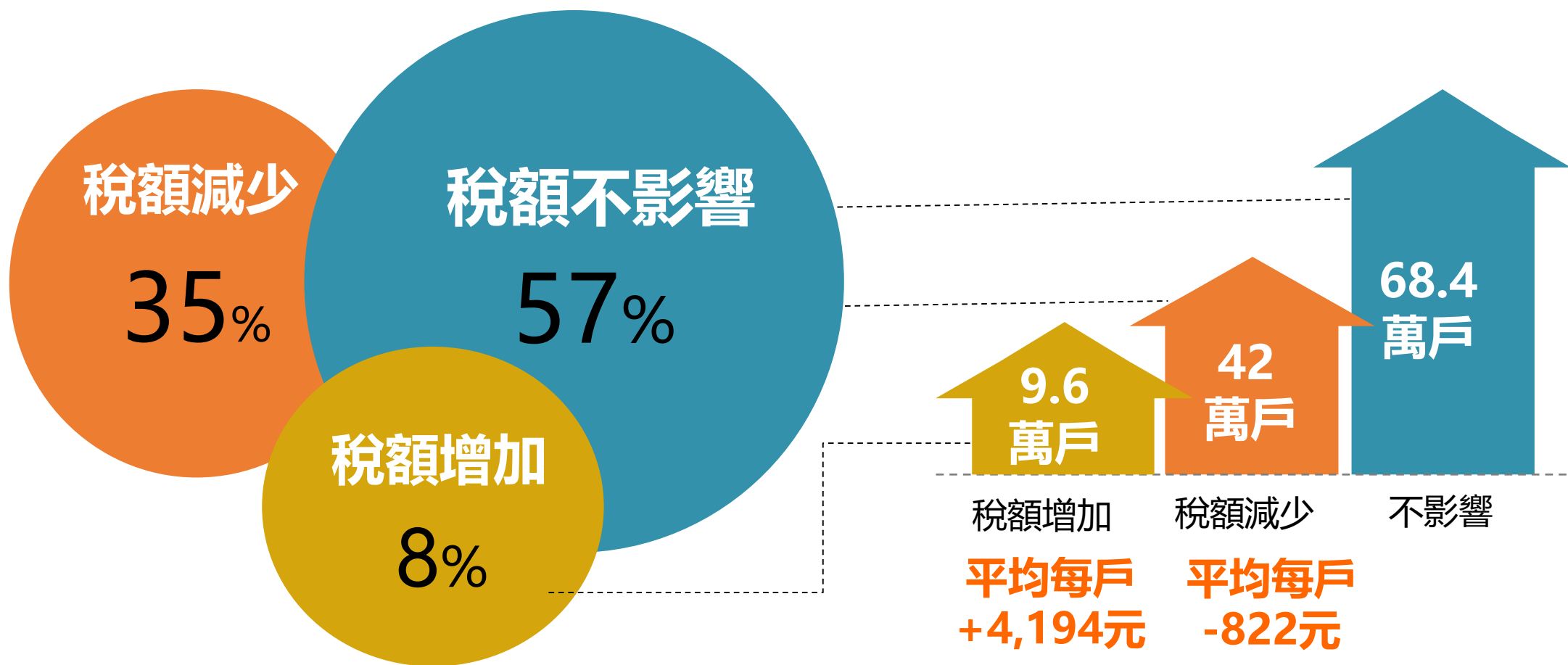
2. 特定住家用房屋12類，不計入全國歸戶，採單一稅率 1.2%~2% (依據中央基準及本市自治條例)

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%。

114年房屋稅新制之影響

臺中市應稅房屋約120萬戶



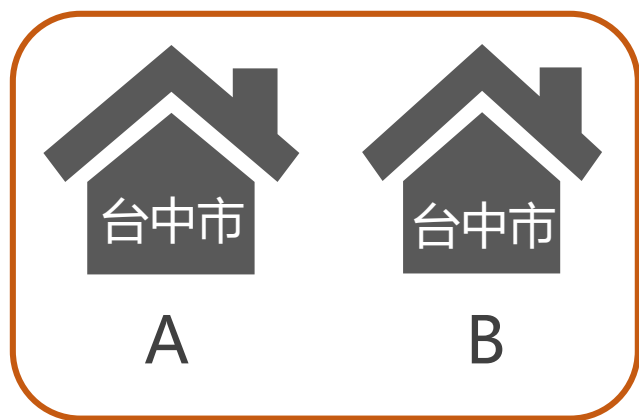
03

案例說明

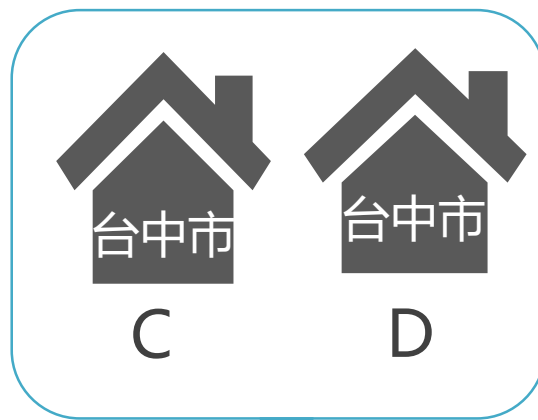


01

甲有7戶住家用房屋，A.B屋為自住使用，C.D屋為出租且租金達標準，E.F.G屋為空置。請問適用稅率為多少？



自住使用
全國3戶以內
每戶**1.2%**



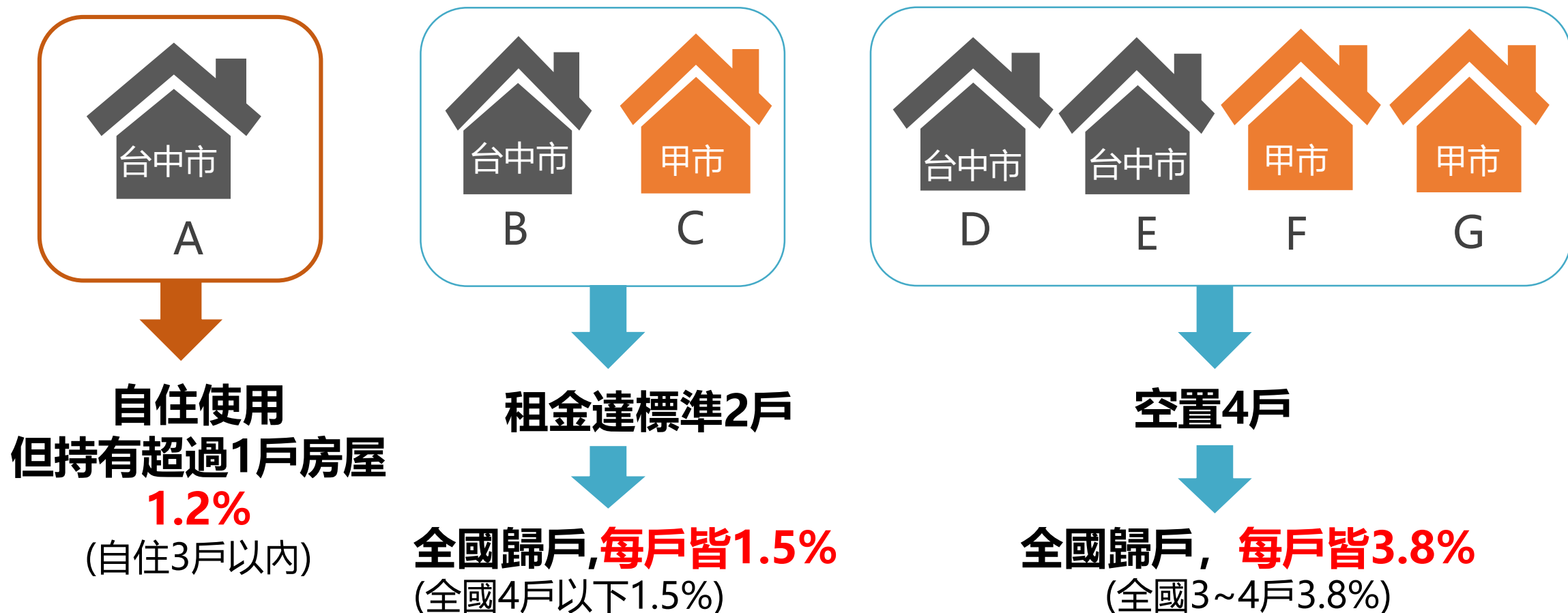
出租且租金達標2戶
每戶皆**1.5%**
(全國4戶以下1.5%)



空置3戶
每戶皆**3.8%**
(全國3~4戶3.8%)

02

甲有7戶住家用房屋，A屋為自住，B.C屋為出租且租金達標，D.E.F.G屋為空置。請問適用稅率各為多少？



03

甲有6戶非自住住家用房屋，A.B屋為一般出租且租金達標準，C.D.E屋為委託包租代管出租使用且租金達標準，F屋為空置。請問適用稅率各為多少？



一般出租.租金達標

全國歸戶**每戶皆1.5%**
(全國4戶以下1.5%)



包租代管.租金達標

不納入戶數計算
每戶皆1.5%

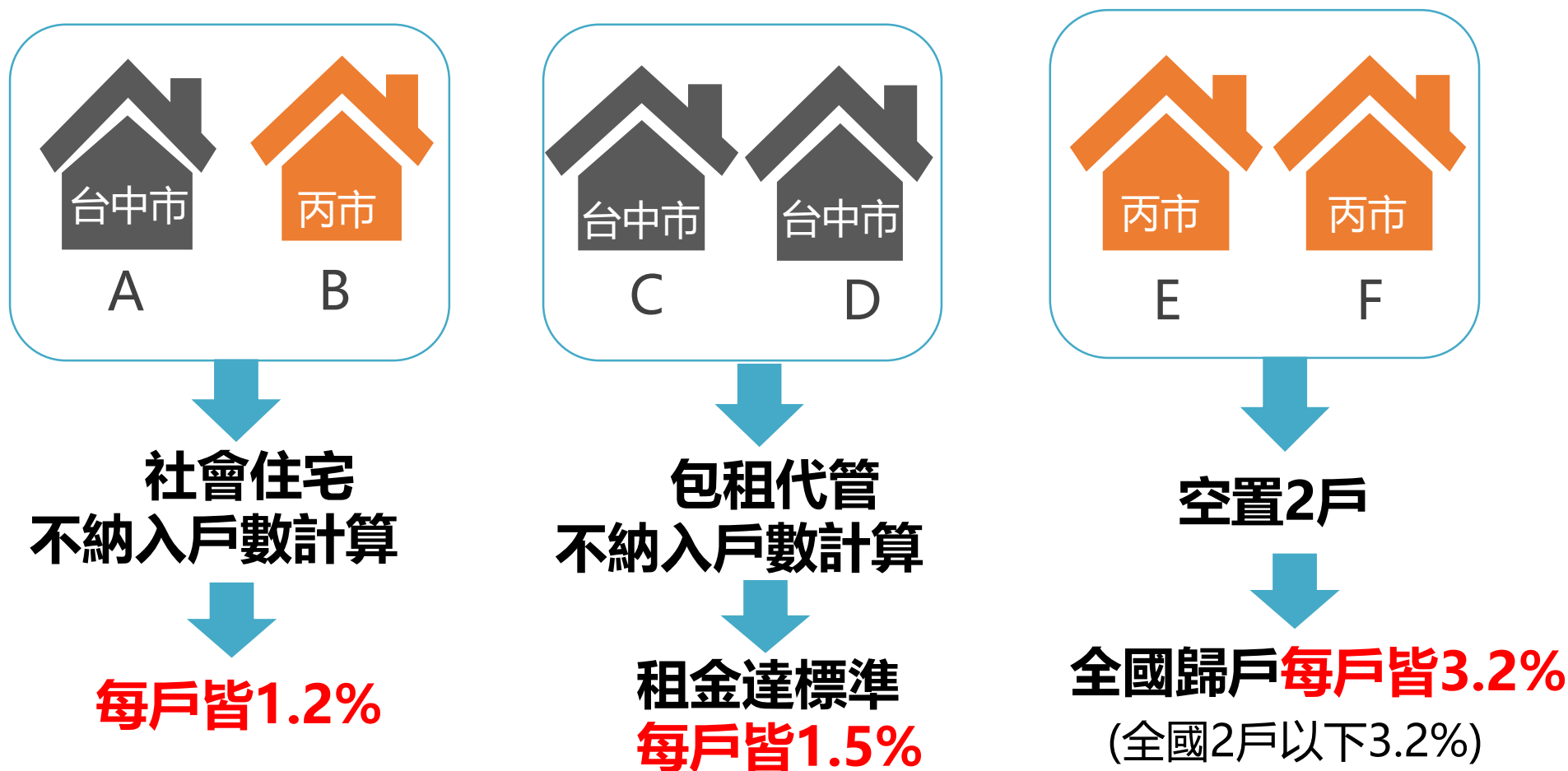


全國歸戶

空置1戶**3.2%**
(全國2戶以下3.2%)

04

甲有6戶非住家用房屋，C.E出租作為社會住宅，C.D為委託包租代管出租且租金達標準，E.F戶為空置。請問適用稅率各為多少？



感謝觀看

