

108 年房屋稅即將開徵，連江縣財政稅務局稅務局貼心告訴您如何課徵：

連江縣財政稅務局表示，有關房屋稅如何課徵，常有民眾來電詢問，例如我的房子屋齡已數十年，相當老舊也不值錢了，為何還要繳納房屋稅呢？我的房子在〇〇街上，房屋稅要繳三千多元，會不會太貴了？針對這些較常碰到的疑問，以下逐項為民眾解說。

該局說明，房屋稅是以房屋現值作為課稅基礎，乘上按實際使用情形所適用的稅率而決定，並非只看房屋的屋齡或市價高低。依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定：「住家房屋現值在新臺幣 10 萬元以下者，免徵房屋稅。」（目前連江縣已調高為 10 萬 8 千元）所以只有作為住家使用的房屋，隨著逐年折舊，房屋現值遞減至 10 萬 8 千元以下者，才享有免徵的優惠；若房屋現值在 10 萬元 8 千以下，但有部分或全部面積作為非住家使用，則該部分仍應按其房屋現值依核定稅率課徵房屋稅。

其次較常被提到的問題是稅額的高低，該局指出，房屋稅係依據各直轄市、縣（市）不動產評價委員會評定之各項標準，核計房屋現值據以課徵房屋稅。評定之項目包括房屋構造標準單價、耐用年數及折舊標準與地段率等項。此外，房屋的建築面積及其依實際使用情形不同，適用稅率也不同，由此可見影響房屋稅額高低是由上述多項要素所決定。因此即使同在一條街上，房屋稅額也不一定相同。

稅務局提醒您，5 月開徵的房屋稅單將於 4 月下旬陸續寄出，當您收到繳款書時，以上影響房屋稅核課的因素，可提供您作為參考。房屋使用情形如有變更，請於變更之日起 30 日內申請改課，以維護您的權益。如果尚有其他稅務疑問，歡迎撥打(0836)23261、23262、23263 連江財政稅務局將竭誠為您解說服務。

連江縣財政稅務局 108 年房屋稅開徵簡要說明

房屋稅的稅率與計算

一、應納稅額＝房屋課稅現值 × 稅率

房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 街路等級調整率 (地段率)。

如為新建、增建、改建之房屋，則按月比例計算課徵，未滿 1 個月者不計。

二、房屋現值的認定

(一) 納稅義務人於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件向

當地地方稅稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。

(二) 稽徵機關收件後，依據不動產評價委員會評定的「房屋標準

價格」，核計房屋現值，並通知納稅義務人。

(三) 納稅義務人如有異議，得於接到房屋現值核定通知之日起 30

日內，檢附證明文件，申請重新核計。

三、房屋評定價格的評定程序

由各直轄市、縣（市）「不動產評價委員會」評定。不動產評價委員會是由各直轄市、縣（市）政府選派有關主管人員和不動產估價師、土木或結構工程技師公會之專業技師、都市計畫專家學者、建築師公會之專門技術人員及民意機關等推派代表所組成。

四、評定標準

(一) 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

(二) 各類房屋的耐用年數及折舊標準。

(三) 按房屋所處街道村里的商業交通情形及房屋的供求概況，並

比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

準。

五、稅率：

連江縣房屋稅徵收率表 103 年 7 月 1 日起適用

房屋使用情形			持有戶數	103.7.1 起 徵收率
住家用	自住用		全國 3 戶內	1.2%
	公益出租人出租使用		不限	
	其他 住家用	公有房屋供住家使用		1.2%
		出租供符合本市社會住宅承租資格者使用，且持有主管機關核發之出租人核定函		
		經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍		
		公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府		
		其他非自住	本縣 2 戶以內	
	本縣 3 戶以上		2%	
非住家用	營業用		不限	3%
	私人醫院、診所或自由職業事務所用			3%
	人民團體等非營業用			1.5%
停車場或防空避難室違規使用	住家用		不限	1.2%
	營業用			3%
	私人醫院、診所或自由職業事務所用			3%
	非住家非營業用			1.5%

空置 房屋	本縣 2 戶以內	1.6%
	本縣 3 戶以上	2%

備註：

1. 此表以連江縣稅率為例，各縣市徵收率依其規定。
2. 財政部頒定「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」如下：
 - (1) 自住房屋指個人所有之住家用房屋符合無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者。如房屋不符合上述自住房屋條件，即屬其他住家用房屋。
 - (2) 公益出租人出租使用之房屋是指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。
3. 納稅人持有連江縣之住家用房屋，於扣除自住用、公益出租人出租使用及適用單一稅率之房屋戶數後，其餘為非自住之其他住家用房屋，並依其戶數決定適用之差別稅率。