

臺南市 111 年 7 月起住家用房屋稅率之問與答

Q1：臺南市住家用房屋稅率自 111 年 7 月起如何調整？

答：為健全房市，引導社會資源的有效運用，臺南市房屋稅徵收率自治條例(下稱本條例)業經臺南市政府於 110 年 12 月 21 日以府法規字第 1101522555A 號令修正公布，自 111 年 7 月 1 日起本市房屋適用稅率如下：

房屋使用情形		持有戶數	111.7.1 起 每戶徵收率	
住家用	自家用	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		1.5%
		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		
		公司共有及繼承取得應有部分，或單獨繼承取得 2 戶以內，但有出租情形者，除符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項規定外，不適用之		
		起造人持有待銷售住家用房屋	起課房屋稅 3 年內未出售。但因天災等因素得申請延長 1 年	1.5%
			起課房屋稅 3 年以上未出售	2.4%
		營利事業所有地面上建築物無償專供員工停放汽機車、自行車使用		1.5%
		符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項規定之租賃住宅於租賃期間		
	其他非自住	持有本市 1 戶	1.5%	
持有本市 2 至 3 戶		1.8%		
持有本市 4 戶至 5 戶		2.4%		
持有本市 6 戶以上		3.6%		
非住家用	營業用	不限	3%	
	私人醫院、診所或自由職業事務所使用		3%	
	人民團體等非營業使用		2%	

Q2：本條例修正對自住用房屋是否會受影響？

答：

- (一) 住家用房屋區分為自住與非自住使用，依據財政部「自住房屋認定標準作業原則」規定，夫妻與未成年子女「全國」可有 3 戶未出租、營業的房屋適用「自住」用房屋，稅率為 1.2%，所以在 3 戶房屋以內作住家使用的人，是不會受到這次修正案影響的。
- (二) 本條例修正只會影響持有「臺南市」非自住住家用(以下簡稱非自住)房屋，以某甲持有住家用(自住及非自住)房屋，依持有戶數計算範例如下：

持有住家用房屋戶數	使用類型	持有戶數	徵收率
A. B. C. D 共 4 戶	全國自住	A. B. C. 3 戶	A. B. C 均為 1.2%
	臺南市非自住	D 1 戶	1.5%
A. B. C. D. E 共 5 戶	全國自住	A. B. C. 3 戶	A. B. C 均為 1.2%
	臺南市非自住	D. E. 2 戶	均為 1.8%
A. B. C. D. E. F. G. H. 共 8 戶	全國自住	A. B. C 3 戶	A. B. C 均為 1.2%
	臺南市非自住	D. E. F. G. H. 5 戶	均為 2.4%
A. B. C. D. E. F. G. H. I. 共 9 戶	全國自住	A. B. C 3 戶	A. B. C 均為 1.2%
	臺南市非自住	D. E. F. G. H. I. 6 戶	均為 3.6%

- 註:1. 住家用房屋符合本人、配偶及未成年子女全國房屋合計 3 戶以內(成年未婚者單獨計算)，且無出租情形，並供本人、配偶或直系親屬(例如：父母或小孩)實際居住，按自住稅率 1.2%課徵房屋稅。
2. 採差別稅率課徵非自住房屋稅，係以各納稅義務人持有本市非自住房屋戶數計算。

Q3：本市住家用房屋供勞工宿舍使用稅率為 1.5%，其適用條件及如何申請？

答：納稅義務人持有本市住家用房屋，如供勞工宿舍使用並經勞工主管機關即臺南市政府勞工局核發勞工宿舍之證明文件，可於房屋使用情形變更之日起 30 日內，向房屋所在之本局所屬分局申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅。該部分不納入本市非自住房屋戶數計算。

Q4：本市住家用房屋供民間參與 BOT 興建經營之公立學校學生宿舍使用稅率為 1.5%，其適用條件及如何申請？

答：納稅義務人持有本市住家用房屋，係屬公立學校之學生宿舍，並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者，則可持相關投資契約等資料，於房屋使用情形變更之日起 30 日內，向房屋所在之本局所屬分局申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅，該部分不納入本市非自住房屋戶數計算。

Q5：本市共同共有、繼承取得應有部分，或單獨繼承取得 2 戶以內之住家用房屋適用稅率為何及如何申請？

答：因繼承或祭祀公業等而共同共有，或因繼承祖厝，為避免波及此類所有權較特殊之房屋，故共同共有及因繼承取得應有部分（即持分共有），或單獨繼承取得 2 戶以內之非自住房屋，除符合自住房屋可申請按稅率 1.2% 課徵外，其餘共同共有或繼承之非自住房屋未有出租情形者，應於房屋使用情形變更之日起 30 日內向房屋所在之本局所屬分局申請按本市非自住稅率 1.5% 課徵房屋稅，該部分不納入本市非自住房屋戶數計算。

Q6：起造人持有待銷售之住家用房屋，其適用稅率為何及如何申請？

答：

- (一) 依本市房屋稅徵收細則第 7 條規定，房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途課稅，如無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家用稅率課徵。所以，如使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍的用途為住宅者，則應按非自住房屋稅率課徵。
- (二) 考量起造人興建住宅房屋，主要目的在於銷售，可增加房產市場之房屋供給，又興建完成後之合理待售期間，尚難認定屬囤房，是依房屋之起課時間依下列方式辦理：
 1. 起造人持有 108 年 8 月起課或 108 年 7 月以前起課之待銷售（即空置待售）住家用房屋，應於房屋使用情形變更之日起 30 日內向房屋所在之本局所屬分局申請按本市非自住稅率 1.5% 或 2.4% 課徵房屋稅。
 2. 起造人持有 111 年 7 月起課之待銷售住家用房屋，由納稅義務人於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向本局所屬分局辦理新、增、改建設籍及使用情形變更申報時申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅，起課 3 年後尚未出售者，改按 2.4% 稅率課徵。
 3. 因天災、事變、不可抗力之事由，致無法於起課房屋稅 3 年內出售者，得於期間屆滿前 2 個月內，檢附災損或相關證明文件向房屋所在之分局申請延長 1 次，並以 1 年為限，適用 1.5% 稅率。

Q7：營利事業所有地面上建築物無償專供員工停放汽機車、自行車使用房屋，其適用稅率為何及如何申請？

答：營利事業所有地面上建築物無償專供員工停放汽機車、自行車使用者，原適用非自住房屋稅率 1.5% 課徵，考量非屬囤房性質，採差別稅率後，其適用稅率將高於地上收費停車場課徵非住家非營業用稅率 2%，不符租稅公平原則，故不納入本市非自住房

屋戶數計算，應於房屋使用情形變更之日起 30 日內向房屋所在之本局所屬分局申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅。

Q8：符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項規定（以下簡稱租賃專法）之租賃住宅於租賃期間使用之房屋，其適用稅率為何及如何申請？

答：

- (一) 為避免租金轉嫁及鼓勵多屋族釋出空屋，引導其將房屋釋出予包租代管市場，爰依據租賃專法第 18 條規定，如出租供符合該條例第 17 條第 1 項規定之租賃住宅，可檢附租賃期間達 1 年以上之相關證明文件，於房屋使用情形變更之日起 30 日內向房屋所在之本局所屬分局申請按 1.5% 稅率課徵房屋稅。
- (二) 應附證明文件：
 - 1. 委託租賃住宅代管業者管理，應檢附租賃期間達 1 年以上之委託管理租賃住宅契約書及租賃契約書或其他相關文件。
 - 2. 出租予租賃住宅包租業轉租者，應檢附租賃期間達 1 年以上之租賃契約書或其他相關文件。
- (三) 相關租賃住宅服務業者資訊，可至內政部不動產服務業資訊系統查詢。



租賃住宅
服務業查詢

Q9：本條例修正案實施日期為何？

答：本條例於 110 年 12 月 21 日公布，為配合房屋稅的課徵所屬期間(即前一年 7 月 1 日至當年 6 月 30 日止)，自 111 年 7 月 1 日起施行，於 112 年房屋稅開徵時適用。

Q10：相關訊息及申請書表可至何處查詢及下載？

答：您可以至本局網站（<https://www.tntb.gov.tw>）
「非自住房屋稅法修正案專區」，瞭解更多訊息及
下載申請書表。



非自住房屋稅法
修正案專區
(申請書表下載)