

臺南市「113 年不動產評價委員會臨時會」會議紀錄

壹、時間：113 年 5 月 2 日下午 2 時 30 分

貳、地點：臺南市政府永華市政中心 3 樓西側會議室

參、主持人：趙召集人卿惠

紀錄：鄭志勳

肆、出席人員：邱副召集人寶彧、陳委員淑美、陳委員世仁、童委員婉君、蔡委員亨旺、呂委員雪琪、汪委員也乃、張委員仁郎、黃委員宜清、許委員引絃、王委員琳、曾委員憲嫻、李委員佩芬。（莊委員銀琛，請假）

伍、主席致詞：略

陸、業務單位報告：略

柒、討論提案：

提案 1：配合修正後房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款第 1 目但書規定之全國單一自住房屋稅率為 1%新制，將自 113 年 7 月 1 日起施行，刪除「臺南市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 15 點，自 113 年 7 月 1 日起依據房屋稅條例規定辦理，提請討論。

討論內容摘述如下：

一、李委員佩芬：

就法規層面，刪除「臺南市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 15 點是沒有問題的。但可否再補充說明，就受影響 1%的房屋，估算其現值與稅額增加大概多少？

邱副召集人寶彧回應：有關李委員提問的部分，本局業務單位已有推算，這部分請業務單位補充說明。

呂委員雪琪補充說明：根據現有資料及財政部 113 年 4 月 1 日公告訂定「全國單一自住房屋現值一定金額基準」估算與分析，本

市房屋自住現值超過估算基準 150 萬 7,600 元而受影響之房屋，其類型主要為總樓層數較高、屋齡較新的大樓，平均總樓高約 22 層、屋齡約 7 年，應稅自住面積約 60 坪(不含地下室停車空間、防空避難室等免稅面積)；透天部分則大抵為安裝電梯且面積較大，應稅自住面積約有 140 餘坪、屋齡約 8 年。前述資料僅初步估算，因全國單一自住資料會浮動，且依財政部訂定基準是以「當期房屋稅課稅所屬期間首日」資料認定，房屋稅課稅所屬期間是自上一年度 7 月 1 日至當年度 6 月 30 日止，因此，114 年期房屋稅全國單一自住適用房屋課稅現值基準會以 113 年 7 月 1 日的資料進行核算。

邱副召集人寶或補充說明：大家應該比較難理解「課稅現值 150 萬」，實際上其確實與買賣價格是有很大的差距，經業務單位分析溪南、溪北分布狀況，不符合者主要集中於原臺南市區(府城區)及溪南的永康區。

李委員佩芬提問：如以 112 年期房屋稅的課稅現值預估，1%不符合者會增加多少稅額？

邱副召集人寶或回應：預估稅額會增加 1,000 萬元，即原稅損 1.8 億元縮減至 1.7 億元。

李委員佩芬提問：如以個人而言，其應納稅額會增加多少？

邱副召集人寶或回應：因每間房屋應稅自住現值皆不同，不符合者其適用稅率會由約當 1%，恢復為自住住家用稅率 1.2%，增加稅額為其課稅現值之 0.2%。

呂委員雪琪補充說明：不符合者，如本人、配偶或直系親屬於該屋辦竣戶籍登記，且仍符合自住要件，未來本人、配偶及未成年子女在全國合計 3 戶的限度內，仍可適用自住住家用稅率 1.2%。

二、張委員仁郎：

本次提案是為了配合房屋稅條例修正，刪除照顧本市全國單一自住市民，而折減其房屋課稅現值 16%(打 84 折，相當稅率 1%)的規定，以回歸適用房屋稅條例，這是法的層面，個人沒有意見。但若是換個思維，113 年期房屋稅仍適用本市全國單一自住房屋者，其感受上是「房屋稅打折」，打了 84 折，而 114 年期則因配合中央法規修正而取消，考量政策的延續與市民的感受，這些法規修正前原已適用房屋課稅現值折減的房屋，未來是否可以繼續折減其現值並適用新的 1%稅率？

邱副召集人寶瓊回應：本市全國單一自住折減房屋稅措施乃參考臺北市之經驗自 108 年 7 月起實施，施行期間財政部及監察院均曾關切其適法性問題。本次財政部「房屋稅差別稅率 2.0」的修法，本於未有效利用之多屋重稅，而自住輕稅的修法精神，針對全國單一自住房屋增訂其適用稅率為 1%，以落實居住正義。因此，建議刪除「臺南市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 15 點，回歸房屋稅條例辦理全國單一自住房屋租稅優惠。

三、汪委員也乃：

針對本次議題，經本人試算，作業要點規定折減限額以 100 萬元為限，回推課稅現值為 625 萬元，因稅率調降 0.2%，折減現值應同步降為 600 萬元才合理。但本次中央修法，已定明「一定金額以下」才適用，並訂定「全國單一自住房屋現值一定金額基準」供各縣市參考，預估本市 1%全國單一自住房屋受影響，其自住應稅現值約 150 萬元以上。考量房屋市價與其課稅現值有顯著落差，且現值達限額者而受影響者多屬大面積或高單價房屋，就居住正義面向來說，兩者都訂有相關排除適用要件，本人同意刪除，並回歸適用房屋稅條例之規定。但是，誠如前面李教授及張理事長的發言，針對因中央修法而受影響的市民，應該多加宣導。

趙召集人卿惠回應：謝謝汪委員的建議。是否還有其他委員有其他意見或建議？

四、陳委員淑美：

承接李佩芬委員、張仁郎委員關心的議題，提案資料第 6 頁的簡報，有舉例以課稅現值 100 萬元的房屋，分別計算「先折減課稅現值 16%，再乘以自住稅率 1.2%」與「課稅現值乘以中央法規修正稅率 1%」，其應納稅額相當。但本案如修正通過後，外界及議會難免會詢問，建議再增加說明與論述，自住房屋包含全國單一自住及一般自住，並比較「原適用全國單一自住，因修法僅能適用一般自住(即房屋現值在一定金額以上，不適用全國單一自住 1%者)」及「原適用一般自住而不適用全國單一自住，修法後仍繼續適用一般自住」其稅額變動情形，以解除外界疑慮。另房屋課稅現值與市價差異甚鉅，加上對條文生硬的規定，民眾應該很難理解，建議可以針對 1%不符合者加以統計分析，透過級距方式呈現其分布情形與比例，較能一目了然。

趙召集人卿惠回應：謝謝李委員、張委員的提及與陳委員的建議，確實精進適用全國單一自住適用基準的說明方式，能讓市民明白與理解，以維護其權益。

決議：照案通過，自 113 年 7 月 1 日起依據房屋稅條例規定辦理全國單一自住房屋租稅優惠。請財稅局依法制作業程序辦理「臺南市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」修正事宜，並針對自住與全國單一自住適用情形，及不適用全國單一自住 1%而受影響者，透過表格或級距方式呈現中央修法情形及受影響範圍，以維護納稅義務人權益並減輕外界疑慮。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 3 時 10 分