

計畫名稱	房屋稅制合理化-合理評定房屋標準價格及房屋現值作業計畫
辦理情形	<p>一、背景： 為加強保障市民居住權益，落實居住正義理念，並使房屋稅制更合理，擬定109年房屋標準價格方案，案經本市不動產評價委員會於108年11月25日召開會議審議通過。</p> <p>二、計畫目標：依房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格每3年應重行評定。</p> <p>三、計畫內容介紹： 本市109年不動產評價委員會審議通過，自109年7月1日起實施，重行評定重點如下：</p> <p>(一)全國單一自住房屋更輕稅：對於本人、配偶及未成年子女(即家戶)持有全國單一且自住並設立戶籍的房屋，於課徵房屋稅時，提高持有房屋期間折減其房屋課稅現值為50%，稅基折減上限提高為新臺幣750萬元。</p> <p>(二)公益性出租房屋比照全國單一自住房屋稅基折減：房屋所有權人將閒置房屋提供包租代管社會住宅，或公益出租人出租房屋符合月租金收取不超過內政部公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者，具有公益性，亦一併通過房屋稅基折減50%及訂定折減上限750萬元。</p> <p>(三)取消5層樓以下房屋設有電梯加價課稅之規定：為提升市民居住品質，及因應高齡化社會及行動不便者的生活需求，審議通過取消5樓以下設有電梯加價課徵房屋稅的規定。惟屋頂增建之違章建築，仍維持加價課稅。</p> <p>(四)六年緩漲持續走：經檢視近3年之本市住宅價格指數、營造工程物價指數未明顯下跌，顯見經濟景氣持平，此次會議決議適用新標準單價房屋仍依照106年不動產評價委員審議通過之緩漲規劃，避免房屋標準單價與實際造價偏離，以落實量能課稅原則，即110年以新標準單價按8</p>

折、111年及112年按9折課徵房屋稅。

(五) **豪宅定義有微調**：考量停車位為基本設施，依不同坪數所需合理車位數有所差別，為了使租稅負擔合理化，真實反映高級住宅應有的房屋評價及稅負能力，本次修正高級住宅認定標準，於計算房地總價時，房屋總面積（不含停車位）在80坪以下者，應計入2個停車位價；超過80坪在160坪以下者，應計入3個停車位價；超過160坪者，應計入4個停車位價。

(六) **科學化調整地段率**：經委外研究蒐集各項可能影響地段率因子，將影響地段率相關環境資料量化，再利用迴歸分析篩選顯著影響因子，並透過地理資訊相關圖資，結合運用 GIS 及實價登錄資料，建立地段率評估機制，並由稅務人員實地調查，擬訂地段率提案，並經公告周知。

### 單一自住更輕稅

房屋稅條例第5條

住家用房屋供自住使用者，房屋稅稅率為**1.2%**

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條規定，個人所有之住家用房屋符合右列情形者，屬供自住使用

供本人、配偶或直系親屬**實際居住**使用

本人、配偶及未成年子女全國合計**3戶以內**

房屋無出租使用

全國單一自住房屋稅負應更優惠

符合下列單一自住要件，適用房屋稅基折減

- 本人、配偶及未成年子女**全國僅持有1戶**
- 自住且辦竣戶籍登記**
- 符合本市**都市計畫**規定可作住宅使用



現行規定(已自106.7起實施)

相當於稅率**1.0%**

稅額折減上限**3萬元**

修正後規定(自109.7起實施)

相當於稅率**0.6%**

稅額折減上限**9萬元**

約**20萬戶**受惠

### 路段調整更科學

房屋稅 = **房屋評定現值** x 適用稅率

房屋標準單價

折舊率

路段率

房屋的區位價值

房屋稅條例第11條第1項第3款

房屋所處街道村里之**商業交通情形**及**房屋供求概況**，並比較各不同地段之**房屋買賣價格減除地價部分**。

避免相同建材的房屋位於不同繁榮地區卻有相同的課稅評價

本市各項公共建設如**東西區門戶計畫**、**優化綠色運輸**，帶動**周邊經濟**。另就捷運、學校、公園、市場等設施眾多，環境優良，生活機能完善，以及商業較為熱絡路段，調升路段率；因商業活動漸趨沒落，調降路段率。

本市總路段數1,351條中，**2 / 3路段未調整**；調升447條路段中，**調升1級，占調升路段68%**；調降12條路段。影響戶數合計約36.7萬戶。



實際績效	<p>一、可量化績效</p> <p>(一)109年績效：依106年不動產評價委員會通過事項，108年7月1日起房屋新標準單價由7折緩漲為8折，影響戶數3.4萬餘戶，109年開徵房屋稅約增加稅收4.82億元，平均每戶增加稅額1.4萬餘元。</p> <p>(二)110年績效：109年7月起重行評定地段率調整後路段總條數共計1,351條，影響戶數36.7萬餘戶，110年開徵房屋稅約增加稅收1.9億元。</p> <p>(三)111年績效：維持現行緩漲機制，自110年7月起，適用新標準單價房屋按9折課徵111年房屋稅，影響戶數約5.3萬戶，稅收約增加5.69億元。</p> <p>二、不可量化績效</p> <p>藉由每3年1次重新評定房屋標準價格，促進稅制合理化。</p>
------	--