

104 年度開源節流績優案例

辦理機關：臺北市政府

計畫名稱	臺北市不動產評價作業計畫
辦理情形	<p>一、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>二、100 年： 本市於 100 年 1 月 12 日召開臺北市不動產評價委員會 100 年常會，提報重行評定房屋街路等級調整率、高級住宅加價課徵房屋稅等議題，業經該會審議通過，並經臺北市政府 100 年 1 月 24 日公告，據以重新核計房屋現值。</p> <p>三、101 年： 為審慎核列高級住宅加價課徵房屋稅之標的，經參考房仲業、不動產估價師、地政士公會及一般社會大眾等對於高級住宅應備要件之共識，於 101 年 5 月 21 日召開臺北市不動產評價委員會 101 年臨時會，就價格及面積明確規範。</p> <p>四、102 年： (一)召開房屋稅政研討會： 102 年 4 月 25 日邀集各地方稅稽徵機關召開房屋稅政研討會，說明本處調整房屋構造標準單價及高級住宅認定原則及加價方式。復於同年 5 月 21 日邀請財政、法律、地政等專家學者召開房屋稅政學術研討會，就重行評定房屋構造標準單價案進行討論，以專業學術觀點及估價角度，採重建（重置）成本概念，兼顧各類構造、樓層等各種房屋之差異性與租稅公平原則，及減少新舊房屋存續期間之租稅差距，就房屋不同構造別、總層數別、經歷年數等予以分類估算，瞭解標準單價調整對各類房屋所產生之房屋稅增加幅度，審慎評估實際稅負增加情形，重新研議調整方式，期使對納稅人衝擊最小。</p>

(二)擬訂高級住宅加價課徵房屋稅之認定要件修正草案：

為使高級住宅加價課徵房屋稅制度更臻完善，修正高級住宅認定標準並就房屋標準價格之相關作業要點，由以「棟」認定改採按「戶」認定。

(三)重新檢視所轄房屋街路等級調整率：

參考本府地政局所列 102 年各行政區之土地公告現值漲幅圖概況，就新完工通車之捷運信義線沿線周邊及部分新興地區如永康商圈、公館商圈、內湖科技園區、南港經貿園區、豪宅建案林立區及原適用路段率偏低等路段，派員實地勘查各街路之商業交通等情形，調整其路段率。並分別於 102 年 11 月 26 日及 12 月 11 日就 103 年不動產會議提案召開內部研討會。

五、103 年：

本府於 102 年 12 月 26 日公告「臺北市不動產評價委員會 103 年常會審議提案」，就調整新建房屋構造標準單價表等提案依行政程序法第 154 條規定預告 15 日，任何市民或團體如有意見，可提出作為審議之參考，期間並未接獲反映意見，爰依法定程序提經本市不動產評價委員會於 103 年 1 月 22 日常會審議通過，並於 103 年 2 月 11 日公告，自 103 年 7 月 1 日起實施，調整內容如下：

(一)調高 103 年 7 月 1 日以後新建房屋之標準單價為合理造價之 50%，較目前標準單價平均調幅約 1.6 倍。

(二)修正本市「房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第 15 點有關高級住宅認定要件由逐「棟」認定改採按「戶」認定，且仍按各高級住宅所處地點之路段率加價課徵房屋稅，期使高級住宅之認定更加公平合理。

(三)本市不動產評價委員會前於 100 年常會通盤檢討本市各街路房屋生活機能、商業繁榮及交通發展狀況，作大幅度調整，故 103 年僅就新完工通車之捷運沿線周邊、繁榮的商圈、新興區域、豪宅建案林立區，以及原適用路段率偏低且 100 年常會未調整的路段作調整，調升路段率之路數計 99 條。

(四)調整獨院式或雙拼式的別墅型房屋加價比例。

實際績效	<p>一、100 年房屋街路等級調整率調降者，影響件數 2 萬件，減少稅額 2 千 8 百餘萬元；街路等級調整率調升者，101 年度房屋稅影響件數 39 萬件，增加稅額 6 億 4 千餘萬元。</p> <p>二、101 年高級住宅加價課徵房屋稅約 2,885 戶，增加稅收 2.8 億餘元。</p> <p>三、102 年高級住宅加價課徵房屋稅約 3,162 戶，增加稅收 3.3 億元。</p> <p>四、103 年：</p> <p>(一)房屋構造標準單價調整影響新建房屋每年約 6,000 餘戶，預估增加稅收約 1.9 億元。</p> <p>(二)高級住宅加價課徵房屋稅約 3,257 戶，增加稅收 3.5 億元，另自 103 年 7 月 1 日起由「棟」改採按「戶」認定，至 104 年 3 月底增加戶數計 1,190 戶(含適用新標準單價者計 523 戶)，預估增加稅收約 5 億元。</p> <p>(三)房屋街路等級調整率調升者，104 年度房屋稅影響件數約 64,600 戶，另調高別墅型房屋加價率，計影響約 1,400 戶，合計增加 104 年稅收總計約 1.3 億元。</p>
------	---