財政部公告　中華民國113年3月7日
台財稅字第11300521230號

主　旨：預告訂定「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」。

依　據：行政程序法第一百五十四條第一項。

公告事項：

一、訂定機關：財政部。

二、訂定依據：房屋稅條例第五條第四項及第十五條第六項。

三、「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」草案如附件。本案另載於本部「財政法規－主管法規查詢系統」網站（網址：https://law-out.mof.gov.tw/）「草案預告」項下網頁及「公共政策網路參與平臺」之「眾開講」（網址：https://join.gov.tw/policies/）。

四、上述辦法係規範房屋稅條例差別稅率及低價房屋免稅規定所涉持有房屋戶數之計算、合理需要之認定、申報擇定免稅房屋之程序及其他相關事項，發布後地方政府尚需配合訂定或修正房屋稅相關自治法規，爰本案預告期間訂為20日。

五、對本公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報隔日起20日內陳述意見或洽詢：

（一）承辦機關：財政部賦稅署。

（二）地址：臺北市羅斯福路6段142巷1號。

（三）聯絡人：吳稽查。

（四）電話：（02）2322-8000分機8763。

（五）傳真：（02）2396-9038。

（六）電子信箱：b0@mail.mof.gov.tw。

（七）「公共政策網路參與平臺」之「眾開講」。

部　長　莊翠雲

房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法草案總說明

一百十三年一月三日修正公布房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條規定，各地方政府就納稅義務人之非自住住家用房屋，應按全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，在法定稅率範圍內訂定差別稅率；第十五條第一項第九款規定，住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限，免徵房屋稅。上述差別稅率及低價房屋免稅規定所涉持有房屋戶數之計算、合理需要之認定、申報擇定免稅房屋之程序及其他相關事項之辦法，依本條例第五條第四項及第十五條第六項規定，授權由財政部定之，爰擬具「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」（以下簡稱本辦法）草案，其要點如下：

一、本辦法授權依據。（草案第一條）

二、應計入全國總持有住家用房屋之房屋認定方式。（草案第二條）

三、持有房屋戶數合併歸戶計算之規定。（草案第三條）

四、得不納入本條例第五條納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋類型。（草案第四條）

五、本條例第五條第二項戶數以外其他合理需要之認定。（草案第五條）

六、自然人持有適用本條例第十五條第一項第九款規定之住家用房屋於每年二月末日以前全國累計超過三戶時，應依規定期限申報擇定或變更擇定適用免稅房屋；其於一百十四年二月二十八日以前全國累計超過三戶者，如未依限申報擇定，由稽徵機關擇該自然人房屋稅稅負最低之方式認定。（草案第六條）

七、本辦法自一百十三年七月一日施行。（草案第七條）

房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法草案

條文	說明
第一條　本辦法依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第四項及第十五條第六項規定訂定之。	本辦法訂定依據。
第二條　應計入本條例第五條第一項第一款及第十五條第一項第九款規定全國總持有住家用房屋戶數之房屋認定方式如下： 一、已辦理建物所有權第一次登記者，以單獨建物所有權狀認定。 二、未辦理建物所有權第一次登記者，以戶政機關編釘門牌號碼認定；無門牌號碼者，依可獨立使用認定。	房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第一項第一款各目及第十五條第一項第九款（以下簡稱本條款）房屋之戶數，依有無辦理建物所有權第一次登記區分為已辦理登記者，以地政機關核發單獨建物所有權狀數個別認定，未辦理登記者，依戶政機關編釘門牌號碼認定，無門牌號碼者，以該房屋可否獨立使用認定。
第三條　依本條例第五條第一項第一款及第十五條第一項第九款規定計算全國總持有住家用房屋戶數，以下列各款之人為準，按其持有之住家用房屋合併歸戶計算： 一、房屋所有人。 二、以土地設定地上權之使用權房屋，為使用權人。 三、設有典權之房屋，為典權人。 四、房屋為未辦理建物所有權第一次登記且所有人不明，其房屋稅依本條例第四條第四項規定，向現住人或管理人徵收者，為現住人或管理人。 五、共有房屋，按各共有人分別以一戶歸戶。 六、房屋為信託財產者，於信託關係存續中，除信託利益之受益人為非委託人，且符合受益人已確定並享有全部信託利益及委託人未保留變更受益人之權利者，改歸戶受益人外，應改歸戶委託人合併計算戶數。委託人或受益人有二人以上者，準用前款規定。 本條例第五條第一項第一款第一目規定之自住房屋與住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第	一、第一項定明納稅義務人全國總持有房屋戶數之計算，應以第一項第一款至第六款規定之人為準，按其持有之房屋合併歸戶計算。 二、第二項定明共有房屋之共有人為本人、配偶或其未成年子女者，於認定本條例第五條第一項第一款第一目與住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第二條規定之自住房屋，並計算本人、配偶及未成年子女全國總持有房屋戶數時，該共有房屋以一戶計算。例如：某甲單獨所有A屋、以土地設定地上權之使用權B房屋，另與某乙共有C屋為例，甲持有戶數為三戶、乙持有戶數為一戶，但甲與乙如為配偶關係，於計算自住住家用房屋戶數時，甲與乙持有戶數為三戶。 三、第三項定明計入納稅義務人全國總持有房屋戶數計算之時點，依本條例第六條之一第一項規定之納稅義務基準日認定。

二條規定之自住房屋，於計算全國總持有房屋戶數時，本人、配偶及未成年子女共有房屋以一戶計算。 前二項應歸戶計算之房屋持有人，由當地主管稽徵機關按每年二月末日房屋稅籍資料認定。	
第四條　房屋有下列情形之一者，得不計入本條例第五條第一項第一款第二目至第四目規定納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率： 一、供住家使用之公有房屋。 二、經目的事業主管機關認定符合住宅法第十九條規定興辦之社會住宅。 三、符合租賃住宅市場發展及管理條例第十七條第一項規定之租賃住宅。 四、經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍及其附設員工餐廳。 五、依建物所有權狀或使用執照登載，屬區分所有建築物專有部分以外之共有部分。 六、房屋全部專供停放車輛使用。 七、公同共有房屋。 八、經目的事業主管機關依長期照顧服務法及老人福利法規定許可之長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿之房屋。 九、經直轄市、縣(市)政府依文化資產保存法登錄公告供住家使用之聚落建築群、史蹟及文化景觀。 十、屬促進民間參與公共建設法第八條第一項第一款規定民間參與公共建設案之公共建設、附屬設施或附屬事業，其供住家使用之住宅或宿舍。 十一、其他經財政部核定之房屋。	考量特定房屋（例如：公有房屋、勞工宿舍及長期照顧服務機構宿舍等）或公同共有房屋等，因有其政策目的而非屬多屋未作有效使用情形，或基於公同共有連帶債務之本質，尚不宜納入全國歸戶及按戶數適用差別稅率；又經參酌現行各地方政府房屋稅自治法規，定明得不納入本條例第五條第一項第一款第二目至第四目規定全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率之房屋類型如下： 一、公有房屋供住家使用，有別於一般私有房屋，尚非多屋未作有效使用，爰為第一款規定。 二、依住宅法第一條規定，為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境。又依同法第十九條規定興辦之社會住宅係以公益為目的，減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，並促進民間參與興辦社會住宅，爰為第二款規定。 三、參照租賃住宅市場發展及管理條例第十八條立法理由，鼓勵個人房東長期委託代管業管理其租賃住宅或將其住宅出租予包租業經營，以協助個人房東處理租賃住宅龐雜事務，同時讓承租人獲得專業租賃服務及穩定之居住權益，允宜提供適度之地價稅及房屋稅優惠措施。是類房屋宜適度給予優惠不納入全國總持有應稅房屋戶數，爰為第三款規定。 四、為鼓勵企業及公營事業提供勞工宿舍以照顧員工，爰為第四款規定。 五、建物登記之相關法規歷經多次修正，現行尚有區分所有建築物專有部分以外之共有部分（例如：管理

	委員會使用空間及防空避難空間）可領有單獨建物所有權狀，考量是類建物係供區分所有權人與專有部分共同使用，爰為第五款規定。 六、領有單獨建物所有權狀之停車位（例如：獎勵停車位），係專供停車使用，不具住宅性質，爰為第六款規定。 七、公同共有之住家用房屋，常為繼承取得或祭祀公業，考量倘將該等房屋計入差別稅率戶數計算，其適用之稅率將因各公同共有人持有其他非自住住家用房屋戶數不同，而有差異，致使各公同共有人對該公同共有房屋應納稅捐所負之連帶責任亦有不同，易引發徵納爭議，爰為第七款規定。 八、考量長期照顧服務機構及老人福利機構，提供其服務對象住宿使用之房屋，係為完善安養及長期照顧服務需要，尚非多屋未作有效使用，爰為第八款規定。 九、考量文化資產所有人財產權已受限制，形成個人利益之特別犧牲，且是類房屋尚非多屋未作有效使用，爰為第九款規定。 十、依促進民間參與公共建設法第八條第一項第一款，由民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府（BOT）之住宅或宿舍，例如社會住宅、公立學校之學生宿舍或教職員宿舍、政府機關職務宿舍、醫療機構之員工宿舍等，不論係公共建設、附屬設施或附屬事業作為住宅或宿舍使用者，具高度公益性，尚非多屋未作有效使用，爰為第十款規定。 十一、為期周延，避免掛一漏萬，除上述房屋類型外，應將各地方政府轄內其他具特殊性質，非多屋未作有效使用之房屋，經財政部核定者，併予納入(例如：機關團體興建無償供災區受災戶居住使用之房屋)，爰為第十一款規定。

第五條　本條例第五條第二項規定按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，訂定差別稅率，所稱其他合理需要，於同條第一項第一款第三目起造人之情形，指按持有房屋年數期間，訂定差別稅率。	為合理反映納稅義務人全國持有房屋戶數之特性並據以訂定差別稅率，爰定明所稱其他合理需要，於本條例第五條第一項第一款第三目起造人情形，指按持有房屋年數期間，訂定差別稅率。
第六條　中華民國一百十三年七月一日以後，第三條規定之房屋持有人為自然人者，持有本條例第十五條第一項第九款規定之住家用房屋，於每年二月末日全國累計未超過三戶時，當期免徵房屋稅。 房屋持有人於每年二月末日以前全國累計持有前項房屋超過三戶時，應於每期房屋稅開徵四十日以前，向當地主管稽徵機關申報擇定或變更擇定適用本條例第十五條第一項第九款規定之房屋；未申報或逾期申報者，按取得該等房屋之時間先後順序，以三戶為限免徵房屋稅，逾期申報擇定之房屋，自申報之次期開始免徵。房屋持有人申報擇定或經稽徵機關核定適用該款規定之房屋後，持有房屋相同且不欲申報變更擇定者，免再申報擇定；其持有房屋變更但全國累計仍超過三戶，應依前段規定辦理。 第三條規定之房屋持有人為自然人者，持有本條例第十五條第一項第九款規定之住家用房屋，於中華民國一百十四年二月二十八日以前全國累計超過三戶，未依前項前段規定期限申報擇定時，由當地主管稽徵機關按一百十四年二月二十八日住家用房屋稅稅額由高至低順序，擇定前三戶房屋繼續免徵房屋稅。	一、配合本條例自一百十三年七月一日起施行，將自然人持有本條款規定之房屋現值在新臺幣(下同)十萬元以下之住家用房屋，免稅戶數修正為全國累計三戶，超過部分不再免徵房屋稅，為利適用，第一項定明本條例施行後，自然人持有上述住家用房屋，於每年二月末日（即納稅義務基準日）全國累計未超過三戶時，當期可全部免徵房屋稅，尚無申報擇定問題。 二、第二項定明房屋持有人於每年二月末日以前全國累計持有前項房屋超過三戶（即包括房屋異動後存量仍超過三戶之情形）時，應於每期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報擇定或已擇定申報變更原擇定適用本條款免稅房屋；未申報或逾期申報者，按取得該等房屋之時間先後順序，以三戶為限免徵房屋稅，其逾期申報擇定之房屋，自申報之次期開始免徵房屋稅。自然人申報擇定或經稽徵機關核定適用本條款免稅房屋後，其持有房屋相同且不欲申報變更擇定者，免再申報擇定，至自然人持有前開住家用房屋變更但全國累計仍超過三戶者，應依前段規定辦理（包括依限申報擇定、未依限申報擇定之處理方式)。分別舉例說明如下： (一)自然人甲原持有已適用本條款規定之免稅房屋A、B二戶，嗣分別於一百十四年十月三十一日及同年十二月二十日再購買現值在十萬元以下之住家用房屋C屋及D屋。如甲未申報擇定或未於一百十五年三月二十三日(原定申報擇定截止日為一百十五年三月二十二日，適逢假日，

	依行政程序法第四十八條第四項規定，展延至同年月二十三日）以前申報擇定適用本條款規定之房屋，一百十五年期房屋稅開徵時，稽徵機關將按其取得該四戶房屋之時間先後順序，核定A、B、C三屋免徵房屋稅，D屋不得免徵；倘甲欲變更適用免稅之房屋，但遲至一百十五年四月始向當地主管稽徵機關申報變更擇定為A、B、D屋，則當期仍維持A、B、C屋免稅 ，D屋自次期（即一百十六年期）免徵，C屋亦自同期恢復課徵。 (二)自然人乙原持有本條款住家用房屋A、B、C、D四戶，並於一百十四年三月二十四日(原定申報擇定截止日為一百十四年三月二十二日，適逢假日，依行政程序法第四十八條第四項規定，展延至同年月二十四日)以前申報擇定A、B、C屋適用免稅，嗣於一百十四年十月十日出售D屋，同年十一月十日購買現值在十萬元以下之住家用房屋E屋，其持有適用本條款規定之住家用房屋仍為A、B、C三屋且不欲申報變更擇定，可免再申報擇定。 (三)承上例，倘乙於一百十四年十二月一日出售B屋，於一百十五年一月一日購買現值在十萬元以下之住家房屋F屋，其持有適用本條款規定之住家用房屋僅餘A、C屋，但全國累計超過三戶(A、C、E、F)，其如未依限申報擇定，稽徵機關將依取得時間先後順序，核定A、C、E屋適用免稅，乙如欲自行擇定A、C、F屋適用免稅，應於一百十五年三月二十三日(原定申報擇定截止日為一百十五年三月二十二日，適逢假日，依行政程序法第四十八條第四項規定，展延至同年月二十三日）以前申報擇定適用本條款規定之房屋。 三、配合本條例自一百十三年七月一日起施行，自然人持有本條款規定之

	住家用房屋，全國累計以三戶免徵房屋稅為限，第三項定明本條例施行前，自然人持有上述住家用房屋，於一百十四年二月二十八日（即納稅義務基準日）以前全國累計超過三戶時，納稅義務人應於一百十四年三月二十四日（原定申報擇定截止日為一百十四年三月二十二日，適逢假日，依行政程序法第四十八條第四項規定，展延至同年月二十四日）以前申報擇定適用本條款規定免稅之房屋。倘未依限申報擇定，當地主管稽徵機關將擇納稅義務人房屋稅稅負最輕之方式認定；至於全國累計未超過三戶時，原得全部免徵房屋稅，尚無申報擇定問題。例如：一百十四年二月二十八日自然人戊持有適用本條款住家用房屋四戶，超過三戶，依其住家用稅額由高至低分別為A、B、C及D屋，戊未於一百十四年三月二十四日以前申報擇定，當地主管稽徵機關將按一百十四年二月二十八日住家用房屋稅稅額由高至低排序擇前三戶A、B及C屋續予免徵，D屋則自一百十三年七月(即一百十四年期)起恢復課徵；戊於一百十四年五月（即逾一百十四年三月二十四日）始向當地主管稽徵機關申報變更擇定為B、C、D屋，則自次期（一百十五年期）起適用，A屋亦自次期（一百十五年期）起恢復課徵。
第七條　本辦法自中華民國一百十三年七月一日施行。	配合本條例第二十五條第二項但書規定，定明本辦法施行日期。