

房屋稅及地價稅節稅規劃

東海大學管理學院財務金融研訓中心講師

陳坤涵

9-16.

壹、前言

每個家庭都會有設籍居住的地方，只要家庭中的成員買了房子，不論房子是新建的或是舊公寓，大房子或是小套房，每年照例都需要繳納地價稅及房屋稅，就好像標了二個死會一般。雖然這二種稅捐的稅額都不會很大，但對於擁有多棟房屋的家庭而言，也會是一筆不小的負擔，如果能善用節稅的各項法令規定，每年合法少繳一些稅金，長久下來也是一筆可觀的數字。

本文僅對於房屋稅及地價稅的基本概念及節稅規劃提出說明，希望讀

者能有明確且詳盡的認知，進而對家庭財產的經營更有助益。

貳、地價稅的基本概念

◆ 什麼是地價稅？

地價稅是對擁有土地的人，在所持有期間所課徵的稅。依據土地稅法規定，已規定地價之土地，除依規定作農業使用的土地應課徵田賦外（田賦自民國76年第2期起即已停徵），都應課徵地價稅。地價稅的課徵是依照每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區範圍內所有土地的地價加總後，依不同稅率一併課徵。

◆ 地價稅的稅率

適用土地	稅率種類
一般用地（如供出租或營業用）	10/1000-55/1000
自用住宅用地、勞工住宅用地、國民住宅用地	2/1000
公共設施保留地	6/1000
公有土地、事業直接使用土地（如工業用地）	10/1000

◆ 地價稅的徵收

開徵日期	課徵期間
11月1日至11月30日	1月1日至12月31日

地價稅是由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料所核定，目前每年徵收一次地價稅。

參、地價稅的節稅技巧

◆ 善用自用住宅用地稅率

一、依據土地稅法規定，納稅義務人合於自用住宅用地規定時，其地價稅按2/1000計徵（一般用地稅率為10/1000-55/1000）。辦理自用住宅用地除了可以省下地價稅外，對於重購土地還可辦理退還已繳納的土地增值稅；土地所有權人出售土地，也可以適用自用住宅用地土地增值稅的優惠稅率；綜合所得稅也可辦理退回財產交易所得等各項優惠措施。

二、土地所有權人適用自用住宅用地優惠稅率必須符合下列規定：

1、須設立戶籍且無出租或供營業使用

依土地稅法規定，土地所有權人或其配偶、直系親屬必須在該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用，才能適用自用住宅用地優惠稅率。如果有作律師事務所、醫院診所、社團辦公場所等情形，其所使用的面積部分就

不可以適用自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅。

2、面積限制

A. 都市土地（指依法發布都市計畫範圍內之土地）面積未超過三公畝部分（即300平方公尺，90.75坪）。非都市土地（指都市土地以外之土地）面積未超過七公畝部分（即700平方公尺，211.75坪）。土地面積的計算是以該筆土地的面積×持分（權利範圍），因此在都市裡的房屋，大都是高層的樓房，其特色是多棟房屋共用一筆土地，所以每個土地所有權人所擁有土地都是以持分的方式呈現，房屋如有30坪，土地也許僅有5坪大。

B. 土地所有權人申請之自用住宅用地面積超過以上面積限制時，應依下列順序計算至三公畝或七公畝為止：

(1) 土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬之戶籍所在地。

(2) 直系血親尊親屬之戶籍所在地。

(3) 直系血親卑親屬之戶籍所在地。

(4) 直系姻親之戶籍所在

地。

第(2)至(4)項順序之認定，依長幼次序定之。

3、土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限

土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬申請適用自用住宅用地優惠稅率時，僅能適用一處，其適用的順序如下：

- (1) 土地所有權人之戶籍所在地。
- (2) 配偶之戶籍所在地。
- (3) 未成年受扶養親屬之戶籍所在地，依長幼次序定之。

【案例】

大明在臺北市有甲、乙、丙、丁、戊、己6間房子，如果每間房子的土地面積都是100平方公尺（1公畝），大明設籍在甲屋、配偶設籍在乙屋、父親設籍在丙屋、岳父設籍在丁屋、已成年的兒子設籍在戊屋、弟弟設籍在己屋，這6間房子都沒有出租或營業，大明應該如何適用自用住宅用地地價稅的優惠稅率？

【說明】

※因為弟弟並不是直系親屬，所

以己屋不符合自用住宅用地的要件。

※由於土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬以一處為限，所以甲屋與乙屋僅能有一處適用，其中以大明設籍的甲屋為優先適用。

※另外，都市土地面積僅有三公畝可以適用自用住宅用地優惠稅率，扣除大明設籍的甲屋後，只剩下二間房子可以適用，其順序為直系血親尊親屬（父親）設籍的丙屋及直系血親卑親屬（已成年的兒子）設籍的戊屋適用。

※因此，大明適用自用住宅用地地價稅優惠稅率的房子分別為甲屋（土地所有權人設籍）、丙屋（直系血親尊親屬設籍）及戊房（直系血親卑親屬設籍）等三處。

4、建物產權須土地所有權人或其配偶、直系親屬所有

適用自用住宅之土地，其土地上之建築改良物必須屬於土地所有權人或其配偶、直系親屬所有才可享受優惠稅率。

5、必須在9月22日前向稅捐稽徵處提出申請

土地所有權人如果要適用自用住宅優惠稅率，必須在每年地價稅開徵40天前（即9月22日前），填具申請書，檢附戶口名簿影本及建築改良物權狀影本向土地所在地的稅捐稽徵機關提出申請。逾期申請者，只能自申請的次年期開始適用。

◆ 分散設籍可多處適用自用地價稅

【案例】

大明因中了樂透頭彩，一口氣連買了五間房子，自己和老婆住一間，一間給父母親居住、一間給岳父母居住、另外二間房子給兄弟姊妹居住，大明該如何適用自用住宅用地？

【說明】

※可以將直系親屬分開設籍

依照稅法規定，土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記且無出租或供營業用之住宅用地，就認定是「自用住宅用地」。因為直系親屬包括直系血親（如父母、祖父母、子女、孫子女）及直系姻親（如公婆、岳父母、女婿、媳婦）在內，因此大明除了自己設籍在其中一間房子外，還可以將父母親及岳父母等四人分別設籍在其他的四間房子中。再向轄區稅捐稽徵處申請分別適用自用

住宅用地優惠稅率課徵地價稅。

◆ 部分營業、部分自用時可按用途分別課稅

房屋如有部分營業或出租，部分自住時，屬於自住部分的土地面積，土地所有權人仍然可以依自用住宅的使用面積向轄區的稅捐稽徵處提出申請適用自用住宅用地優惠稅率。（財政部89.3.14台財稅字第0890450770號函）

【舉例說明】

宗華今年考上了律師執照，自己想開業，但初期又沒有多少客戶，所以就以自己家裡的一間房間當作辦公室，宗華就可以向轄區稅捐稽徵處申請一部分營業，一部分自住的地價稅率。

◆ 分散地區持有土地可節稅

地價稅的課徵是按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內的地價總額，以累進稅率的方式計徵。換句話說，土地所有權人在同一直轄市或縣（市）的土地愈多，地價總額也就愈高，當然適用的地價稅率也愈高，要繳的地價稅就多。因此，土地所有權人如果在置產時能夠將土地分散在各直轄市或縣市，平均各地的地價總額，適用的地價稅率就會變

低，每年所要繳的地價稅就不會很多，達到節稅的效果。雖然土地所有權人每年繳的地價稅應該不會很多，但如果能每年省些稅金，長期下來也是一筆可觀的金額。

【舉例說明】

老張有10筆土地，每一筆的地價總額為100萬元，分布在不同的10個縣市，等於每個縣市都有一筆100萬元的土地，老林也有10筆土地，每一筆的地價總額也都是100萬元，但都在同一個縣市，如果每個縣市的累進起點地價都是100萬元。老張每年繳10萬元地價稅，老林每年則要繳18萬5千的地價稅。

肆、房屋稅的基本概念

◆ 什麼是房屋稅？

房屋稅是以附著在土地上的各種房屋及有關增加該房屋使用價值的建築物為課稅對象。所謂「房屋」是指固定於土地上的建築物，供營業、工作或住宅用者，如夾層屋、油槽、加油站及各種形狀之散裝倉庫等都是。所謂「有關增加該房屋使用價值的建築物」是指附屬於應徵房屋稅的其他建築物，因而增加該房屋的使用價值，如電梯、太平梯、中央空調冷氣機、車庫等都是。

◆ 房屋稅的稅率

房屋稅的課徵是依照每一棟房屋的房屋現值，依其實際使用情形，適用單一稅率徵收。在房屋稅條例中僅規定稅率的上下限，實際徵收的稅率則授權各地方政府在稅率上下限的範圍內，自行訂定。目前依房屋稅條例規定稅率的上下限範圍如下：

- 1.住家用房屋最低不得少於其房屋現值1.2%，最高不得超過2%。但自住房屋為其房屋現值1.2%。
- 2.營業用房屋，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%。
- 3.非住家非營業用房屋，如私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.5%。
- 4.房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積1/6。

目前臺北市及高雄市課徵房屋稅的情形如下：

類別	稅率	備註
住家用	依房屋現值課徵 1.2%	1、房屋同時作住家及非住家時，以其實際使用面積分別按住家用及非住家用稅率課徵。例如自宅一樓設事務所，二至五樓仍作住家使用，則一樓按非住家非營業用稅率課徵，二至五樓按住家用稅率課徵。 2、空置不用之房屋，應按使用執照用途課稅。例如老王在臺北市購置新建二層透天房屋一棟，依使用執照用途一樓為店舖，二樓為住宅，因購買後空置不用，依規定一樓可按非住家非營業用稅率，二樓可按住家用稅率分別課徵房屋稅。 3、非住家非營業用稅率各縣市如有調整，依其調整之稅率課徵。
營業用	依房屋現值課徵 3%	
非住家非營業用 (適用對象包括 私人醫院、診所 、自由職業事務所及人民團體)	依房屋現值課徵 2%	

◆ 房屋稅的徵收

房屋稅是按「月」比例徵收，每年徵收一次，由稽徵機關依照房屋設籍資料直接徵收，納稅義務人只要於房屋稅單上的繳納期限內繳納即可。目前開徵的時間為每年的5月1日起至5月31日，課徵的期間從去年的7月1日至今年的6月30日止，共12個月。

伍、房屋稅的節稅技巧

◆ 受重大災害免徵房屋稅

受重大災害，房屋毀損面積佔整棟面積五成以上，須修復始能使用之房屋可免徵房屋稅。

◆ 減半徵收房屋稅

受重大災害，房屋毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋可減

半徵收房屋稅。

◆ 住家用房屋節稅部分

- 一、供住家使用之房屋，可按住家用稅率1.2%課徵房屋稅。讀者可檢視您的房屋稅單，適用稅率是否正確？如果適用較高稅率，請立即向轄區稅捐稽徵處申請變更，以享住家用稅率課徵。
- 二、買「新屋」或「中古屋」時，如欲作住家使用，應查看使用執照上記載的用途是否為「住宅」或查看前屋主所留之最近一期房屋稅單上用途是否為「住家用」，否則應主動向稅捐稽徵機關申請房屋使用情形變更，改按住家用稅率課徵房屋稅，以免多繳稅金。

三、購買房屋後，如同時作住家及營業使用，應分別依使用的面積，主動向稅捐稽徵處申請依住家用及營業用之面積，分別適用不同稅率來核課房屋稅，節省稅金支出。

四、房屋稅是依實際使用情形採按月適用不同稅率課徵。因此，如營業用房屋已變更做住家使用，應及早向轄區稅捐稽徵處申請改按住家用稅率課徵。

五、依現行法令規定，除純供住家使用可按住家用稅率課徵房屋稅外，下列特殊情形亦可按住家用稅率課徵房屋稅：

1. 供住宅使用者，包括住宅使用之自用儲藏室以及住宅分攤之公共設施。
2. 各營利事業單位附屬之員工宿舍及附設餐廳。（與其他部分房屋使用情形有明確界線劃分者）
3. 供個人計程車及漁船登記之住家用房屋。
4. 未僱用人員、免辦營利事業登記之家庭手工藝副業使用之房屋。
5. 空置未使用之房屋，已領使用執照，其用途為住宅者，未領使用執照其位於都市計畫住宅

區者。

6. 供立體停車場使用之房屋未收費者。
7. 未合於免稅規定之安養中心，專供安養居住使用之房屋。

◆ 房屋出租最好作住家用可省稅金

一、依照房屋稅條例規定，房屋稅依房屋用途不同，適用不同的稅率課徵房屋稅：

1. 住家用稅率為1.2%-2%。
2. 非住家而營業用稅率為3%-5%。
3. 非住家非營業用稅率為1.5%-2.5%。
4. 房屋同時作為住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

二、基於以上規定，房屋如果出租給他人，在租金相同的情形下，最好出租給住家用，因為住家用的稅率只有房屋現值的1.2%，但如果是出租給營業用時，房屋稅的稅率為3%，無形中會多出2倍半的稅金支出。房屋如果出租給他人營業或非住家非營業用（如私人醫院、診所、自由職業事務所

或人民團體等非營業用)，承租人如果有部分作住家使用，也可以向稅捐稽徵處申請按實際使用情形（例如部分營業用部分住家用或是部分非住家非營業用部分住家用）課徵房屋稅。

◆ 房屋使用有變更應立即申請

以目前的房屋稅而言，營業用房屋是住家用房屋的二倍半，因此原來供營業用的房屋，如營業的公司已遷出或註銷，房屋已變更爲住家使用，所有權人應立即向稅捐稽徵處申請改按住家用稅率課稅。稅捐稽徵處在下次徵收房屋稅時會按月比例計算房屋稅。原供醫院、診所、自由職業事務所或人民團體使用的房屋，如有變更使用爲住家用時，也必須立即向稅捐稽徵處申請改課徵住家用房屋稅以節省稅金。

◆ 簡陋房屋可申請核減房屋稅

房屋具有下列情形達三項者，爲「簡陋房屋」，以該房屋所適用標準單價的70%核計。具四項者以標準單價的60%核計。具五項者以標準單價的50%核計。具六項者以標準單價的40%核計。具七項者以標準單價的30%核計。

- 1.高度未達2.5公尺。
- 2.無牆壁。

3.無衛生設備。

4.無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。

5.地板爲泥土或石灰三合土。

6.無窗戶或窗戶爲水泥框窗。

7.無內牆或內牆爲粗糙紅磚面（內牆面積超過全部面積二分之一者，視爲有內牆）。

◆ 房屋增建、改建會增加房屋稅

在房屋的屋頂及前後加蓋部分，依房屋稅條例規定仍要視加蓋面積大小及使用建材等級來課徵房屋稅，房屋所有權人並應於增建、改建完成後30日內向稅捐稽徵處申報課稅。