

112 年起民法成年年齡下修為 18 歲，地價稅、房屋稅及土地增值稅 相關知識問答集



民法成年年齡下修為 18 歲，地價稅自用住宅用地優惠稅率有什麼影響呢？

答：依土地稅法第 17 條規定，土地所有權人、其配偶及未成年之受扶養親屬，僅能有一處適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，若要有第 2 處適用自用住宅用地稅率(2%)必需有成年的直系親屬設立戶籍，112 年起若直系親屬年滿 18 歲且符合自用住宅用地稅率(2%)相關規定，即可有第 2 處適用自用住宅用地稅率(2%)課徵地價稅，故相較以往成年年齡 20 歲，可以提早 2 年適用優惠稅率唷！



我 112 年以前已就第 2 間房屋提出過自用住宅用地稅率申請，但因為沒有成年直系親屬設籍被貴局否准，那我還需要再提出申請嗎？

答：需要再提出申請喔！先前的申請案本局已完成核定處分並結案，故仍需依土地稅法第 41 條規定，於每年地價稅開徵 40 日前(即 9 月 22 日前)提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。



一定要向土地所在地稅捐稽徵機關臨櫃申請嗎？有別的申請管道嗎？

答：除了可向土地所在地稅捐稽徵機關臨櫃申請，也可透過以下方式申請：
(1) 傳真或郵寄：請至財政部稅務入口網/申請書表/申請書表及範例下載/地價稅/地價稅自用住宅用地申請書，填寫申請書完畢後，以傳真或郵寄方式申請。
(2) 線上申辦：財政部稅務入口網/線上服務/線上申辦/地價稅/申請地價稅自用住宅用地稅率。
(網址：
<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/etw109w/cases/services/LF013008/0>)



民法成年年齡下修至 18 歲，對房屋稅有何影響？

答：房屋如符合無出租，供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計未超過 3 戶，可申請按自住住家用稅率(1.2%)課徵房屋稅。民法成年年齡由 20 歲下修為 18 歲，即自 112 年 1 月起年滿 18 歲之房屋所有權人，就可以個別計算全國 3 戶自住住家用房屋戶數，不須再與父母合併計算。



子女 18 歲成年了，父母的房屋稅會受影響嗎？

答： 子女成年了，如其名下無房屋，父母房屋稅不會受影響，如其名下有房屋，因成年可以自行歸戶適用自住住家用房屋戶數，此時父母可重行檢視名下持有房屋使用情形，如符合無出租，供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，全國合計未超過3戶等自住住家用規定者，可向房屋所在地稽徵機關申請自住房屋重行擇定，以維護權益。



18歲成年了，名下房屋要怎麼申請房屋稅自住？

答： 個人所有之住家用房屋，同時符合房屋無出租使用，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戶以內等自住住家用規定者，可適用1.2%優惠稅率，只要年滿18歲就是成年人，所有房屋即可單獨計算全國3戶自住住家用戶數，不須再與父母合併計算。且房屋稅係按月課徵，並依實際使用情形按適用稅率計算，年滿18歲的民眾如持有符合自住房屋，自112年起可向房屋所在地稽徵機關申請按稅率1.2%課徵房屋稅，以維護自身權益喔！



王君112年出售本人所有土地，地上房屋為19歲女兒所有，是否可適用一生一屋優惠稅率？

答： 不可以適用一生一屋優惠稅率，因土地稅法第34條第5項第4款規定土地所有權人或其配偶、未成年子女於出售前，應持有該自用住宅連續滿6年。因民法下修成年年齡為18歲，19歲女兒已成年，不符該款持有自用住宅之規定。



林君112年出售本人所有房地，19歲兒子另持有一間房屋，是否可適用一生一屋優惠稅率？

答： 可以適用一生一屋優惠稅率，土地稅法第34條第5項第2款規定出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女於出售前，無該自用住宅以外之房屋。因民法下修成年年齡為18歲，19歲兒子已成年，不在該款一屋之限制內。



陳君112年出售本人所有土地，戶籍僅有19歲女兒設籍，是否可適用一生一屋優惠稅率？

答： 不可以適用一生一屋優惠稅率，因土地稅法第34條第5項第4款規定土地所有權人或其配偶、未成年子女於出售前，應在該地設有戶籍連續滿6年。因民法下修成年年齡為18歲，19歲女兒已成年，不符該款設籍之規定。