

房屋稅差別稅率 2.0 新制疑義案件課稅問答集

一、單獨建物所有權狀之停車位或公共設施(例如：游泳池等)適用何種房屋稅稅率？

依財政部 114 年 5 月 22 日台財稅字第 11404575420 號函(下稱 114 年 5 月 22 日函)釋，納稅義務人於同建築執照或使用執照內持有專有部分主建物，且已按自住住家用稅率(下稱自住稅率)核課房屋稅者，倘其共有部分領有單獨建物所有權狀之停車位或公共設施(例如：游泳池等)，亦供納稅義務人自用，無出租或營業使用情形，該等停車位或公共設施依持有專有部分主建物之用途所適用之稅率分攤課徵(即主建物符合自住要件，則併同按自住稅率課徵)。

二、單獨建物所有權狀之停車位、公共設施(例如：游泳池等)、納骨塔及市場攤位，是否計入納稅義務人全國持有房屋戶數之計算？

依財政部 114 年 5 月 22 日函釋，單獨建物所有權狀之停車位或公共設施屬另登記於同建築執照或使用執照之其他主建物下之共有部分，係供區分所有權人共同使用且不具住宅性質，並非供納稅義務人實際居住，不納入納稅義務人全國持有房屋戶數之計算。納骨塔及市場攤位，亦同。

三、逾房屋使用情形變更申報期限至當年期房屋稅課稅所屬期間末日，經主管機關認定為公益出租人，當年期可否適用公益出租人出租使用稅率 1.2%？

依財政部 107 年 1 月 29 日台財稅字第 10704517340 號令釋，供公益出租人出租使用房屋係採主管機關通報地方稅稽徵機關(下稱稽徵機關)方式核定房屋稅，房屋稅差別稅率 2.0 新制(下稱 2.0 新制)下，房屋稅按年計徵，故納稅義務人經主管機關認定為公益出租人，供其出租使用房屋於認定有效期間內之各年期房屋稅，適用公益出租人稅率 1.2%。例如：納稅義務人甲持有 A 屋，經主管機關認定 114 年 4 月 1 日至 115 年 6 月 30 日為公益出租人，114 年期(課稅所屬期間 113 年 7 月 1 日至 114 年 6 月 30 日)及 115 年期(課稅所屬期間 114 年 7 月 1 日至 115 年 6 月 30 日)房屋稅均按公益

出租人出租使用稅率課徵。

四、民宿房屋稅稅率為何？

民宿房屋稅稅率應依財政部90年12月27日台財稅字第0900071529號函釋及房屋稅2.0新制規定辦理。民宿經營規模符合客房數5間以下，客房總面積不超過150平方公尺以下，及未僱用員工，自行經營之要件(下稱民宿家庭副業要件)，得免辦理稅籍登記者，免徵營業稅，該民宿房屋適用房屋稅條例第5條第1項第1款第4目其他住家用稅率(2%至4.8%)；惟選擇辦理稅籍登記者，或未符合民宿家庭副業要件致應辦理稅籍登記者，該等民宿房屋按營業用稅率(3%至5%)課徵房屋稅。

五、共有房屋如何適用自住稅率？

房屋多人共有，各共有人係按其應有部分(分別共有時)或潛在應有部分(共同共有時)對該房屋有使用收益之權，又房屋稅按房屋使用情形課稅，共有房屋房屋稅適用稅率，應分就共有人權利範圍之使用情形判斷，倘僅一共有人符合自住要件，該共有人部分可適用自住稅率，至其他共有人不符自住要件(如未實際居住及辦竣戶籍登記)，該等部分即無法適用自住稅率。

六、未編釘門牌房屋可否適用自住稅率？

2.0新制新增自住房屋應由本人、配偶或直系親屬於該屋辦竣戶籍登記之要件，而未經地方政府核准編釘門牌之房屋，無從辦竣戶籍登記，自無法適用自住稅率。

七、各年期更正案件後續繳納及退稅應如何辦理？

各稽徵機關對於114年期房屋稅案件原核定內容與本問答集不一致者，應儘速查對更正並展延繳納期間；致溢繳稅款者，應儘速辦理退稅。後續財政部就2.0新制相關疑義發布函(令)釋，亦依同一原則辦理。