

桃園市政府地方稅務局統計通報

109 年 7 月

桃園市房屋稅開徵查定課稅情形探討

壹、前言

依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款¹規定，房屋稅率分為住家及非住家使用類，住家使用房屋稅率又分為自住或公益出租人出租使用（下稱自住住家使用）及其他供住家使用（下稱非自住住家使用）² 類，其中自住住家使用房屋係依法定稅率 1.2% 課徵；非自住住家使用房屋則授權各地方政府於 1.5%~3.6% 自行制定稅率，本市制定為 2.4%²，非自住住家使用稅率與自住住家使用稅率相差達 1 倍。本文藉由 105 年至 108 年本市住家使用房屋課稅統計資料深入分析課徵情形，並瞭解住家使用房屋稅徵起概況，俾作為相關決策之參考。

貳、本市房屋稅籍³及開徵查定稅額概況

一、本市 105 年至 108 年房屋稅籍統計

本市 108 年房屋稅稅籍計 86 萬 4,145 戶⁴，較 105 年 82 萬 1,977 戶增加 4 萬 2,168 戶，增加率 5.13%，105 年至 108 年逐年增加，其中以 106 年增加 1 萬 7,239 戶最多，增加率 2.10% 為近年較高。（如圖 1）

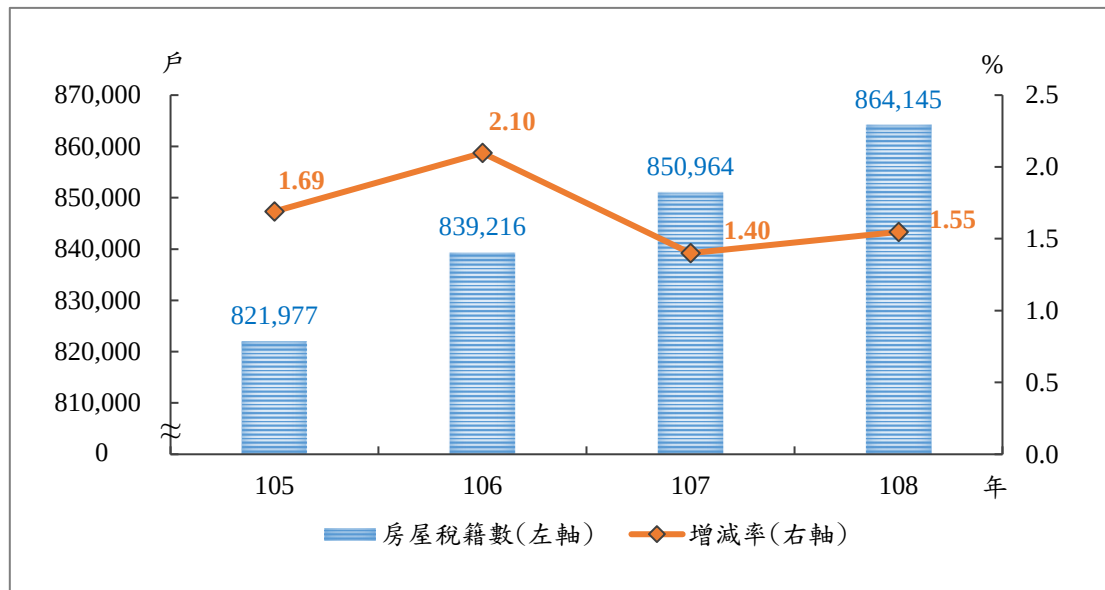
¹房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值 1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

²桃園市房屋稅徵收率自治條例第 2 條第 1 款規定，本市房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為 1.2%。（二）其他供住家使用者，為 2.4%。

³因免稅房屋無探討實益，本通報所稱房屋稅籍係指應稅房屋稅籍。

⁴戶數係指應稅房屋稅籍數。

圖 1 桃園市 105 年至 108 年房屋稅籍概況

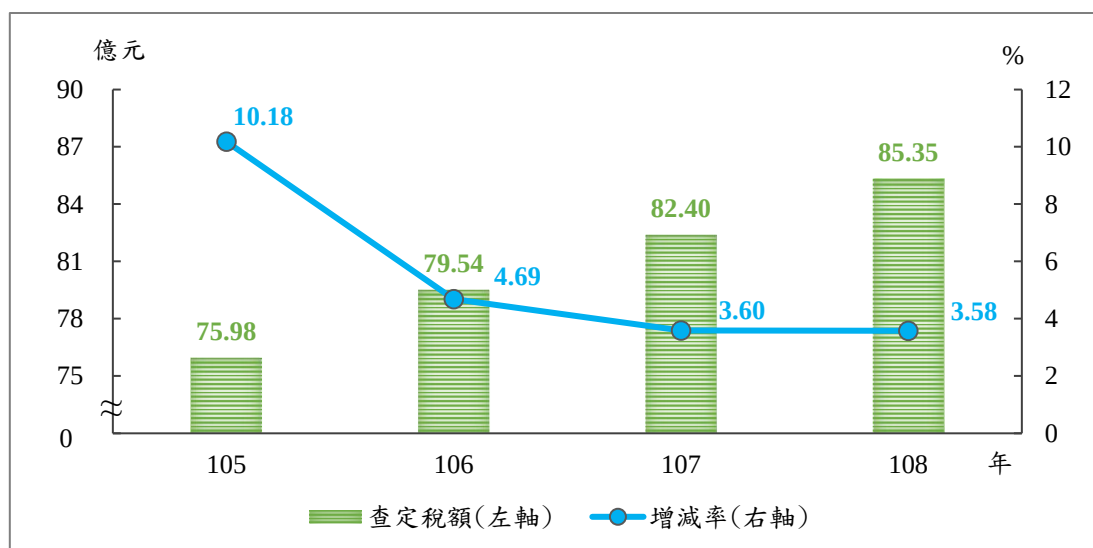


資料來源：本局公務統計報表(桃園市房屋稅籍)。

二、 本市 105 年至 108 年房屋稅開徵查定稅額統計

本市 108 年房屋稅開徵查定稅額計 85.35 億元，較 105 年 75.98 億元增加 9.37 億元，增加率 12.33%，105 年至 108 年逐年成長，其中以 106 年增加 3.56 億元最高，增加率為 4.69%。（如圖 2）

圖 2 桃園市 105 年至 108 年房屋稅開徵查定稅額概況



資料來源：本局公務統計報表(桃園市房屋稅查定)。

三、本市 105 年至 108 年房屋稅籍數及開徵查定稅額情形分析

經統計，本市自 105 年起房屋稅籍數及開徵查定稅額趨勢相符，皆逐年增加，並以 106 年增加數最多；增加率趨勢則呈現不同成長幅度，若以 108 年與 107 年相較，房屋稅籍數增加率呈微幅上升，而房屋稅開徵查定稅額則呈微幅下降，探究其主因，應係本市 107 年不動產評價委員會決議提高 104 年 7 月 1 日以後新建完成建物之折舊標準⁵所致。(自 107 年 7 月 1 日施行)

參、本市住家及非住家使用房屋課稅統計

一、本市住家使用房屋約占總房屋稅籍數 89%，非住家使用房屋約占總房屋稅籍數 11%。

依本市 105 年至 108 年房屋稅籍統計資料，本市住家使用房屋稅籍數逐年增加，占總房屋稅籍數約 89%，比率逐年微幅下降；非住家使用房屋稅籍數亦逐年增加，其占總房屋稅籍數約 11%，其比率則逐年微幅上升。(如表 1、圖 3)

表 1 本市 105 年至 108 年住家及非住家使用房屋稅籍統計

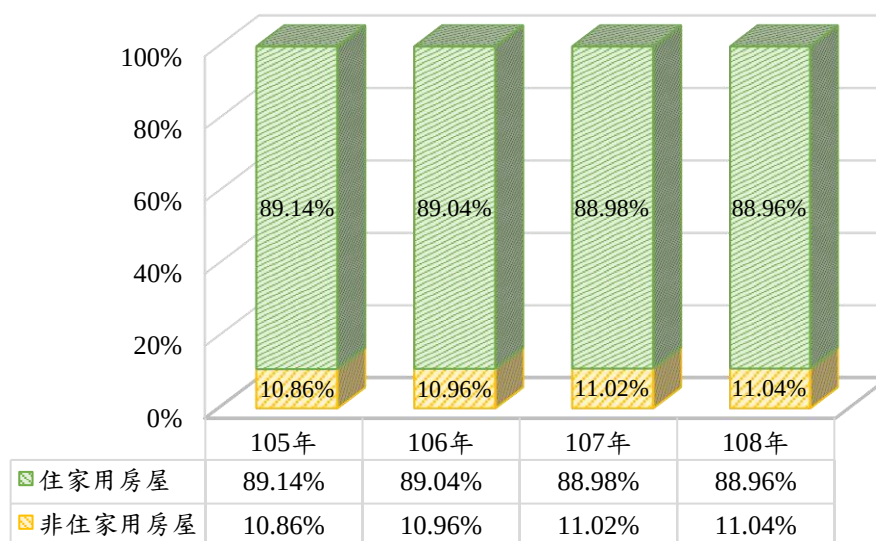
單位：戶；%

項目 房屋類型	105 年		106 年		107 年		108 年	
	稅籍數	比率	稅籍數	比率	稅籍數	比率	稅籍數	比率
合計	821,977	100.00	839,216	100.00	850,964	100.00	864,145	100.00
住家用房屋	732,679	89.14	747,244	89.04	757,199	88.98	768,751	88.96
非住家用房屋	89,298	10.86	91,972	10.96	93,765	11.02	95,394	11.04

資料來源：本局公務統計報表(桃園市房屋稅籍)。

⁵自 104 年 7 月 1 日以後完工建物適用調高後的折舊標準，以常見的鋼筋混凝土造房屋為例，折舊率將從原先 1%調高為 1.17%。

圖 3 本市 105 年至 108 年住家及非住家使用房屋稅籍百分比統計



二、本市住家使用房屋稅開徵查定稅額占總查定稅額約 48%，非住家使用房屋稅開徵查定稅額占總查定稅額約 52%。

依本市 105 年至 108 年房屋稅籍統計資料，本市住家使用房屋稅開徵查定稅額逐年增加，占總查定稅額 48%，比率逐年微幅下降；非住家使用房屋稅開徵查定稅額亦逐年增加，占總房屋稅籍數約 52%，其比率則逐年微幅上升。（如表 2、圖 4）

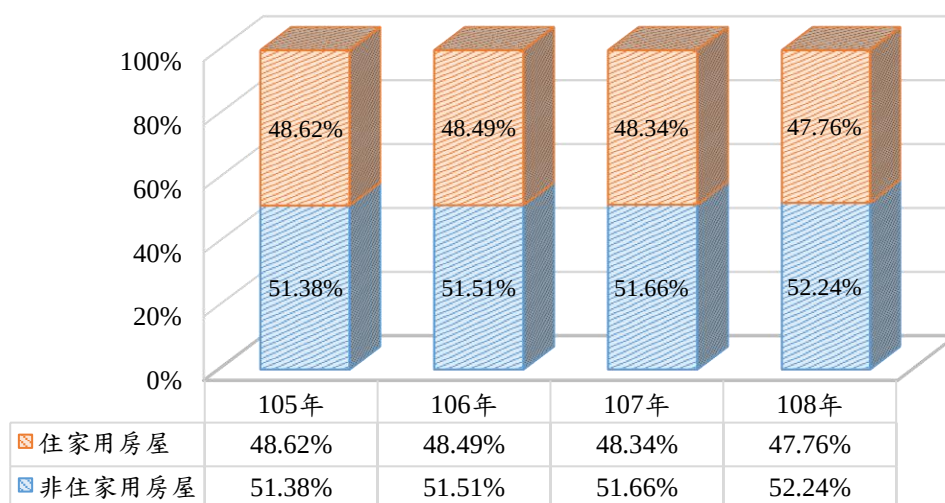
表 2 本市 105 年至 108 年住家及非住家使用房屋稅開徵查定稅額統計

單位：億元；%

項目 房屋類型	105 年		106 年		107 年		108 年	
	查定稅額	比率	查定稅額	比率	查定稅額	比率	查定稅額	比率
合計	75.98	100.00	79.54	100.00	82.40	100.00	85.35	100.00
住家用房屋	36.94	48.62	38.57	48.49	39.83	48.34	40.76	47.76
非住家用房屋	39.04	51.38	40.97	51.51	42.57	51.66	44.59	52.24

資料來源：本局公務統計報表(桃園市房屋稅查定)。

圖4 本市105年至108年住家及非住家使用房屋稅開徵查定稅額百分比統計



肆、本市自住及非自住住家使用⁶房屋課稅統計

一、本市自住住家使用房屋占住家使用房屋稅籍數約 91%，非自住住家使用房屋占住家使用房屋稅籍數約 9%。

依本市 105 至 108 年住家使用房屋稅籍統計資料，本市自住住家使用房屋稅籍數逐年增加，占住家使用房屋稅籍數約 91%，除 107 年外其比率逐年微幅遞減；非自住住家使用房屋稅籍數亦逐年增加，占住家使用房屋稅籍數約 9%，除 107 年外其比率逐年微幅遞增。(如表 3、圖 5)

表 3 本市 105 至 108 年自住及非自住住家使用房屋稅籍統計

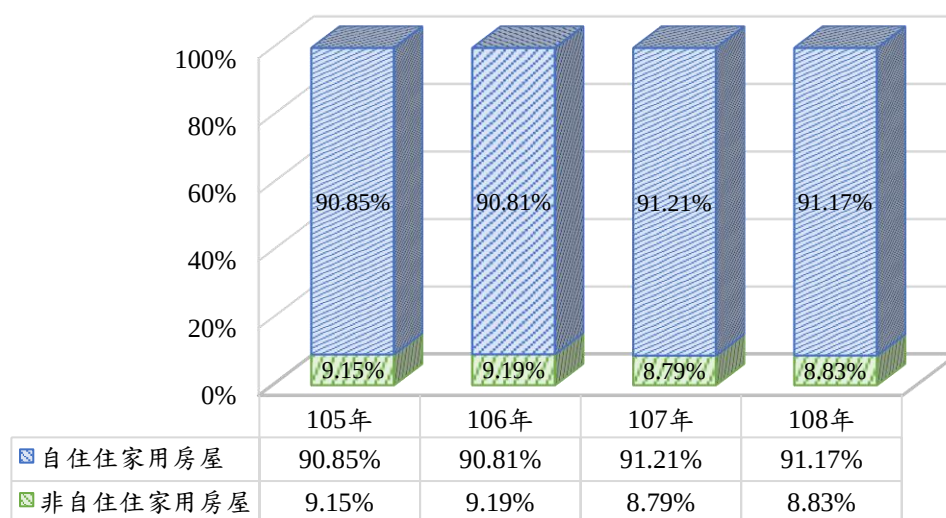
單位：戶；%

項目 住家使用類別	105 年		106 年		107 年		108 年	
	稅籍數	比率	稅籍數	比率	稅籍數	比率	稅籍數	比率
合計	732,679	100.00	747,244	100.00	757,199	100.00	768,751	100.00
自住住家用	665,652	90.85	678,563	90.81	690,652	91.21	700,897	91.17
非自住住家用	67,027	9.15	68,681	9.19	66,547	8.79	67,854	8.83

資料來源：本局公務統計報表(桃園市房屋稅籍)。

⁶ 因公益出租使用非本文所探討且公益出租使用與自住稅率相同皆為 1.2%，本文所稱自住住家使用房屋係包含公益出租使用房屋。

圖5 本市105年至108年自住及非自住住家使用房屋稅籍百分比統計



經查本市於 107 年自住住家使用房屋比率提高，非自住住家使用房屋比率下降，分析其原因，主要係因財政部 106 年 11 月 30 日修訂「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，107 年起非自住住家使用房屋依主管機關通報資料逕行改按公益出租使用稅率課徵房屋稅影響所致。

二、本市自住住家使用房屋稅開徵查定稅額占住家使用房屋稅開徵查定稅額約 77%，非自住住家使用房屋稅開徵查定稅額占住家使用房屋稅開徵查定稅額約 23%。

依本市 105 年至 108 年房屋稅籍統計資料，本市自住住家使用房屋稅開徵查定稅額逐年增加，占住家使用房屋稅開徵查定稅額約 77%，除 106 年外其比率逐年微幅增加；非自住住家使用房屋稅開徵查定稅額逐年增加，占住家使用房屋稅開徵查定稅額約 23%，除 106 年外其比率逐年微幅下降。(如表 4、圖 6)

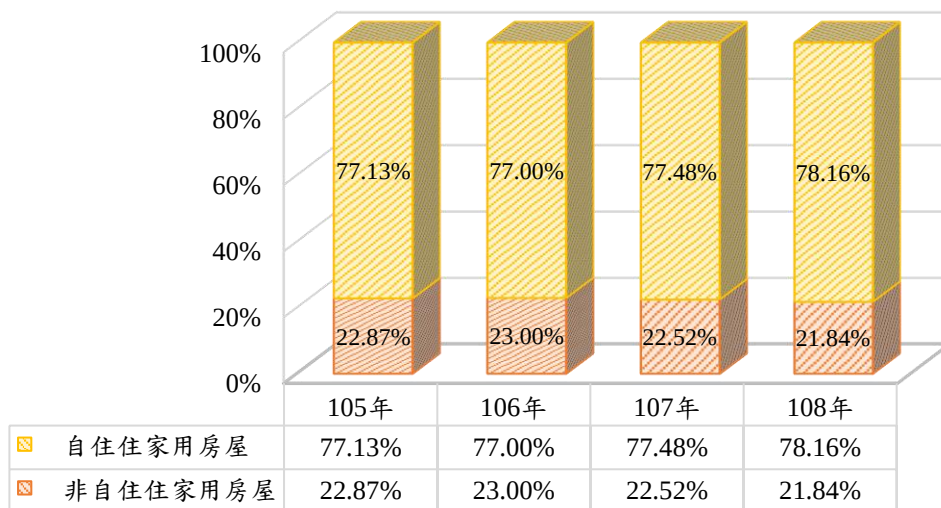
表 4 本市 105 年至 108 年自住及非自住住家使用房屋稅開徵查定稅額統計

單位：億元；%

項目 住家用房屋類型	105 年		106 年		107 年		108 年	
	查定稅額	比率	查定稅額	比率	查定稅額	比率	查定稅額	比率
合 計	36.94	100.00	38.57	100.00	39.83	100.00	40.76	100.00
自住住家用房屋	28.49	77.13	29.70	77.00	30.86	77.48	31.86	78.16
非自住住家用房屋	8.45	22.87	8.87	23.00	8.97	22.52	8.90	21.84

資料來源：本局公務統計報表(桃園市房屋稅查定)。

圖 6 本市 105 年至 108 年自住及非自住住家使用房屋稅開徵查定稅額百分比統計



伍、本市住家用房屋持有稅籍戶數統計

分析 105 年至 108 年本市住家用房屋持有稅籍戶數，每年皆以自然人持有 1 戶者為最大宗，占住家用房屋戶數比率約 87.7%，持有越多戶者占比越低，持有 2 戶、3 戶及 4 戶以上者分別占比約 9.7%、1.5%及 0.4%，其中自然人持有自住住家用房屋，108 年相較 105 年占比增加最多者為持有 1 戶者，增加 0.14%，其次依序為持有 2 戶、3 戶及 4 戶以上者，分別增加 0.13%、0.03%及 0.02%，顯示不論持有戶數多寡，自住住家用

房屋占比皆呈現增加情形；至自然人持有非自住住家用房屋，108年相較105年占比減少最多者為持有2戶者，減少0.15%，其次依序為持有4戶以上、3戶及1戶者，分別減少0.10%、0.07%及0.01%，顯示不論持有戶數多寡，非自住住家用房屋占比皆呈現減少情形。另外非自然人持有者占比約0.7%，105至108年持有占比並未有明顯幅度變化。(如表5、圖7)

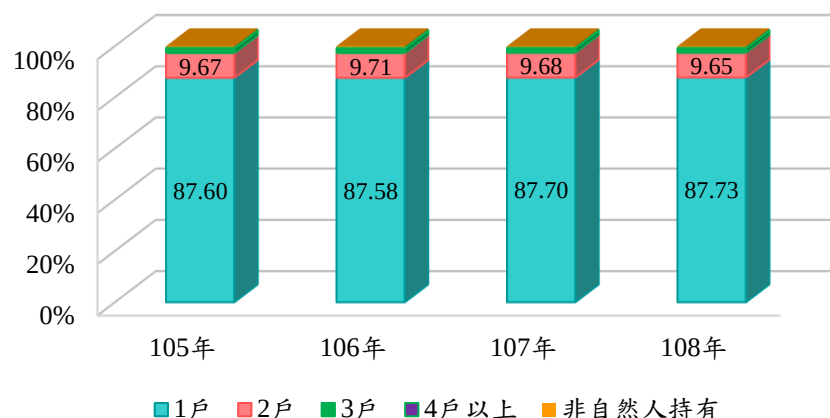
表5 本市105年至108年住家用房屋持有稅籍戶數統計⁷

單位：戶；%

項目	持有類型	自然人持有								非自然人持有		合計	
		1戶		2戶		3戶		4戶以上					
		自住	非自住	自住	非自住	自住	非自住	自住	非自住	自住 ⁸	非自住	自住	非自住
105年	數量	594,783	47,019	62,227	8,613	8,359	3,185	149	3,129	135	5,080	665,652	67,027
	占比	81.18	6.42	8.49	1.18	1.14	0.43	0.02	0.43	0.02	0.69	90.85	9.15
106年	數量	605,834	48,593	63,799	8,727	8,627	3,021	213	2,970	91	5,371	678,563	68,681
	占比	81.08	6.50	8.54	1.17	1.15	0.40	0.03	0.40	0.01	0.72	90.81	9.19
107年	數量	616,231	47,824	65,267	8,034	8,771	2,835	272	2,662	111	5,192	690,652	66,547
	占比	81.38	6.32	8.62	1.06	1.16	0.37	0.04	0.35	0.01	0.69	91.21	8.79
108年	數量	625,176	49,271	66,241	7,901	9,007	2,798	327	2,556	146	5,328	700,897	67,854
	占比	81.32	6.41	8.62	1.03	1.17	0.36	0.04	0.33	0.02	0.69	91.17	8.83

資料來源：本局資訊科。

圖7 本市105年至108年住家用房屋持有稅籍戶數統計



⁷ 持有稅籍戶數統計係以同一人(法人以統一編號)歸戶計算。

⁸ 因自住房屋係指自住住家或公益出租使用，而非自然人無法適用自住住家用稅率，本文非自然人持有自住房屋係指公益出租使用房屋。

陸、結論

105 年起住家用房屋占總稅籍數比率趨近 89%，查定稅額占比趨近 48%，住家用房屋稅籍數及查定稅額每年皆穩定成長，係因本市房價較臨近雙北親民，吸引民眾至本市置產定居或投資。但占比未有太大變動，探究原因係本市為工業發展重鎮，且近年台商回流工業廠房需求增加，致使住家用及非住家用房屋稅籍數及查定稅額呈等比例穩定成長。

以住家用房屋持有稅籍戶數分析，本市住家用房屋稅籍屬自然人持有 3 戶以下者，占住家用房屋稅籍數比率約 98.9%，持有 4 戶以上占比約 0.4%，而非自然人占比約 0.7%，顯示本市持有多戶住家用房屋者比率低，多屋者囤房現象不明顯。本市自 105 年起持有多屋者有下降趨勢，且自然人持有非自住住家用房屋稅籍數比率亦呈微幅下降，主因係本市自 104 年 7 月 1 日施行非自住之住家用房屋稅率 2.4%所致，藉以提高非自住住家用房屋持有成本，有效降低囤房，維護居住正義。