

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

房屋稅

一、今年的房屋稅在什麼時候繳納？課稅期間又是如何計算？

答：109 年房屋稅繳納期間自 5 月 1 日起至 5 月 31 日止（末日適逢假日，順延至 6 月 1 日）。請民眾儘速繳納，以免逾期受罰；課稅期間從去年 7 月 1 日起算至今年 6 月 30 日為止。

二、自住使用及公益出租人出租使用房屋如何認定？

答：(一)自住使用房屋：個人所有的住家用房屋無出租使用，並供其本人、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 3 戶以內，可適用自住住家用房屋稅率 1.2%。

(二)公益出租人出租使用之住家用房屋：

1. 房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣(市)主管機關依住宅法及其相關規定核(認)定之公益出租人，於核(認)定有效期間內，出租房屋供住家使用者。
2. 住宅所有權人將住宅出租予申請並符合租金補貼資格者，直轄市、縣(市)主管機關認定公益出租人後，將通知地方稅稽徵機關，稽徵機關於認定有效期間內，逕行按 1.2% 稅率課徵，免由納稅義務人提出申請。
3. 住宅所有權人如果將住宅出租予符合租金補貼申請資格而未申請之承租人，請向直轄市、縣(市)主管機關申請認定公益出租人，並可在該申請書一併勾選申請按公益出租人出租使用稅率 1.2% 課徵房屋稅，以維護您的節稅權益。

三、房屋稅的課徵範圍如何？稅率有幾種？

答：(一)房屋稅是以附著在土地之各種房屋，及增加房屋使用價值之建築物為課稅對象，包含供住宅、營業、工作等使用之建築物，或特殊構造之散裝倉庫、油槽及加油站等均是。

(二)目前高雄市房屋稅徵收稅率有 5 種：

1. 自住或公益出租人出租使用之住家用房屋 1.2%。
2. 非自住住家用房屋 1.5%。
3. 營業用房屋 3%：如供營業之店舖、辦公室、會議室、工廠、倉庫及飯店、餐廳、遊藝場所等使用之房屋。另依工廠管理輔導法登記供直接生產使用之廠房、倉庫、冷凍廠及研究化驗室等

自有房屋，可申請按營業用減半徵收。

4. 私人醫院、診所或自由職業事務所使用之房屋 3%。

5. 補習班或人民團體等非住家非營業用房屋 2%。

四、如果民眾未依規定期限繳納房屋稅時，應如何繳納，會受到什麼處罰？

答：逾期繳納稅款，只能到各代收稅款之銀行及農會等機構繳納，而且納稅義務人逾繳納期限應加徵滯納金，滯納金是每逾 2 日加徵 1%，最高加徵 15%，逾 30 日仍未繳納者，依法移送強制執行。

五、高雄市 109 年期住家用房屋稅免徵標準為何？

答：高雄市 109 年期住家用房屋現值免徵標準為 10 萬 6 千元，首次符合免徵規定之房屋，稅捐處將主動辦理免徵並通知屋主，民眾不用擔心。另外房屋現值 10 萬 6 千元以下免稅，僅適用供住家用之房屋，若房屋現值低於免徵標準但有部分面積供營業或非住家非營業使用，該部分仍要依實際使用情形課徵房屋稅。

六、若因新冠肺炎（COVID-19）疫情影響，無法如期繳納房屋稅該怎麼辦呢？

答：如因新冠肺炎疫情接受治療、隔離或檢疫，而無法如期繳稅，房屋稅繳納期限延長至 6 月 30 日；若期限屆至仍在接受隔離治療，繳納期限就延後到隔離治療結束的次日起 20 日內，民眾只需要在展延期限前提出申請並完成繳納即可。另外，因疫情收入驟減而繳稅困難者，不限稅額大小，都可以申請延期或分期，延期最長 1 年，分期最多 36 期（3 年）。請記得在稅單繳納期限前提出申請，如因特殊原因不能在期限前提出申請，最慢要在原因消滅後 10 天內申請才能適用。有需要申請皆可臨櫃或上本處官網「免跑稅處專區」線上申請。

七、針對新冠肺炎疫情，高雄市房屋稅有什麼減徵措施嗎？

答：針對飯店、旅館業，因疫情生意大受影響，而辦理停、歇業，主動調降稅率 1%，由營業用稅率 3% 改按非住家非營業用稅率 2% 課徵；其他餐飲、商圈商店等停歇業之中小企業，也主動輔導辦理減徵。甚至，業者因疫情關係，彈性調整營業規模，使部分營業面積暫時關閉、停用，也可以依實際「停用面積」減徵房屋稅。高市府自 2 月份至 4 月中旬，已幫助業者減稅約 720 萬元，因疫情縮減營業規模的業者，請儘快向稅捐處申請適用較低稅率課徵。