



稅務專欄

成年年齡下修 18 歲 擴大自住優惠地方稅

自 112 年 1 月 1 日起，民法法定成年年齡從 20 歲下修到 18 歲，因應修法變革，高雄市稅捐處特別提醒民眾檢視自身及家人名下不動產，儘早做好地方稅節稅規劃，才能顧權益、省荷包：

一、地價稅：

依土地稅法相關規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用地價稅自用住宅用地千分之 2 稅率，以一處為限，但若第二處另有已成年直系親屬設立戶籍(如父母、祖父母、成年子女設籍)，且無出租或營業，則可同時適用千分之 2 優惠稅率。所以 112 年 1 月 1 日起，如果民眾家裡有子女滿 18 歲，又有兩處以上房地，在其他條件符合下，就可不受一處限制。

民眾如果有第二處要申請自用住宅用地，記得要在當年度 9 月 22 日前向稅捐處提出申請，當年地價稅才能適用。

二、房屋稅：

個人所有之住家用房屋，同時符合(1)房屋無出租使用(2)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用(3)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。從 112 年 1 月 1 日起，只要年滿 18 歲就是成年人，所有房屋即可單獨計算自住住家戶數，不須再與父母合併計算受全國 3 戶以內之限制。

三、土地增值稅：

出售土地課徵土地增值稅若已適用過「一生一次」，再出售土地倘符合以下條件者，可再適用「一生一屋」優惠規定：

(一)出售時土地所有權人與其配偶、未成年子女無該自用住宅以外之房屋。

(二)出售前土地所有權人持有該自用住宅用地 6 年以上。

(三)土地所有權人或其配偶、未成年子女在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年。

(四)出售前 5 年內無供營業使用或出租。

(五)都市土地面積不超過 150 平方公尺或非都市土地面積不超過 350 平方公尺。

所以自 112 年 1 月 1 日起出售自用住宅用地，如另有其他房屋為 18 歲以上成年子女所有，將不影響適用一生一屋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之節稅權益。

民眾如需申辦或瞭解更多相關資訊，請洽高雄市稅捐處官網「民法調降成年年齡專區」
<https://bit.ly/3rCjldn> 查詢；或撥打免付費電話 0800-000-321 洽詢。

