

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：106 年房屋稅繳納期間自 5 月 1 日起至 5 月 31 日止。請民眾儘速繳納，以免逾期受罰，而課稅期間是從去年 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，屬供自住使用，可適用自住住家用房屋稅率 1.2%，所以，一般民眾持有房屋如符合上述要件者，其房屋稅率跟往年一樣沒有改變。

(二)公益出租人出租使用之住家用房屋：指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。所以，是類房屋亦可適用房屋稅最低稅率 1.2%課徵，目的係希望透過租稅優惠稅率方式，鼓勵民眾擔任愛心房東，將其多餘房屋出租給弱勢族群，不僅可增加房屋供給，而且可降低政府興建社會住宅的壓力。

三、房屋稅單上的通訊地址如果有變更要如何向稅捐稽徵處辦理？

答：申請變更房屋稅繳款書投遞地址常用簡便方式如下，民眾可以擇一使用：

- (一)可利用房屋稅繳款書正面右上方「房屋稅申請專區」，填妥變更後投遞地址，寄回本市稅捐處所屬各分處（免貼郵票）申請變更。
- (二)利用本市稅捐處網站（www.kctax.gov.tw）申請變更。
- (三)撥打本市稅捐處所屬各分處服務電話申請變更。
- (四)以書面方式（格式不拘），述明申請變更繳款書投遞地址，並填妥欲變更之地址及申請人聯絡方式等資料，寄交稅捐處所屬各分處申請變更。

*各分處服務電話或地址，請參考稅單背面說明。

四、房屋稅應該由什麼人繳納？

答：(一)房屋稅是向房屋所有人徵收，共有房屋向共有人徵收，共有人可推定 1 人繳納。

(二)房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。但如為自益信託，且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背，又符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條規定，可申請按自住住家用房屋稅率課徵房屋稅。

五、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，可申請按營業用稅率減半(即 1.5%)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%。

六、房屋稅繳納方式有哪些？有什麼特別規定？

答：現在各種稅款繳納很方便，繳納方式可選擇：

(一)持繳款書就近向代收稅款金融機構(郵局除外)臨櫃繳納。

(二)便利商店繳稅：繳納金額 2 萬元以下之案件，納稅義務人於繳納期間可持繳款書至萊爾富、全家、統一及來來(OK)等 4 家便利商店以現金繳納。

(三)委託轉帳代繳稅款：應於稅款開徵 2 個月前申請，只要填妥委託轉帳代繳稅款約定書寄回本處即可。

(四)信用卡繳稅：可使用納稅義務人或營利事業代表人本人持有之信用卡，透過電話語音或至網路繳稅服務網站繳稅，是否需支付服務費請洽各發卡機構。

(五)活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳稅：納稅人利用本人於金融機構或郵政機構開立之活期(儲蓄)存款帳戶，透過電話語音或至網路繳稅服務網站於繳納期間截止日前，進行轉帳繳稅。

(六)自動櫃員機轉帳繳稅：持郵局或開辦自動櫃員機轉帳繳稅作業金融機構之金融卡，至貼有下列「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機繳稅。

(七)晶片金融卡網際網路繳稅：持有晶片金融卡之納稅義務人，可透過網路繳稅服務網站進行轉帳繳稅。

※選擇以信用卡、晶片金融卡或活期(儲蓄)存款帳戶方式轉帳繳稅者，可透過行動裝置或行動支付 APP，掃描繳款書上 QR-Code 行動條碼，辦理線上繳稅。

※自 105 年起可至地方稅網路申報作業網站或本處網站點選「房屋稅線上查繳稅系統」，並使用自然人/工商憑證或已至健保署完成網路服務註冊之健保卡登入，確認資料無誤後，點選「電子繳稅」即可連結至網路繳稅服務網站，選擇以信用卡、晶片金融卡或活期(儲蓄)存款帳戶方式辦理線上繳稅。

(八)今年新增「便利商店多媒體資訊機查繳稅」服務，民眾可利用自然人/工商憑證，透過便利商店萊爾富、全家、統一及來來(OK)多媒體資訊機列印 106 年期房屋稅繳納單，直接至超商櫃台繳納。

七、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%，最高加收 15%，逾 30 日仍未繳納者，依法移送強制執行。

八、違章房屋要不要課徵房屋稅？

答：房屋稅係以附著於土地之各種房屋及增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋亦不例外，應依其使用情形，依法課徵房屋稅，至房屋稅之完納，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照違章建築房屋，變成合法。

九、房屋使用情形變更時，要如何申報課徵房屋稅？

答：房屋使用情形變更，應該在變更使用之日起 30 日內向房屋所在地之稅捐稽徵處申報，依實際使用情形按適用稅率課徵房屋稅。

十、高雄市 106 年期住家用房屋稅免徵標準為何？

答：依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定，住家房屋現值在 10 萬元以下者，免徵房屋稅，但 3 月初財政部為解決房屋稅課稅門檻多年未調整情形，修正簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則，授權地方政府可視重行評定房屋標準價格前、後房屋現值的變動情形，調整住家用房屋稅免徵門檻，高雄市重行計算後住家用房屋免徵標準

為 10 萬 5 千元，並適用於 106 年期房屋稅開徵案件，符合新免徵規定之房屋，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 5 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。