



地價稅優惠稅訊

一、「高雄市社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例」近日修正公布，內容為何？

答：上述自治條例修正內容為放寬社會住宅與公益出租人租稅優惠適用條件及作業程序，以照顧弱勢及青年居住需求。主要有下列三大修正重點：

- (一)高雄市社會住宅包租代管地價稅減徵幅度由 50%調高至 80%。
- (二)公益出租人適用地價稅優惠稅率，原有面積限制，即都市土地面積限 150 平方公尺(約 45 坪)、非都市土地面積限 350 平方公尺(約 105 坪)，修法後，刪除面積限制。
- (三)符合自治條例租稅優惠適用條件者，修法後改由稅捐處依主管機關通報資料主動辦理租稅減免，民眾不用提出申請。

另外，本次修法的內容從 112 年 1 月 1 號開始施行，所以社會住宅包租代管地價稅 112 年度起才會改為減徵 80%，112 年起主管機關通報的公益出租人和社會住宅資料，稅捐處主動辦理地價稅租稅優惠，民眾無須提出申請。

二、地價稅自用住宅優惠是什麼？該如何申請呢？

答：地價稅一般用地採累進稅率課徵，稅率從 10‰~55‰，在同一縣市所有土地越多，地價總額愈高，適用稅率就愈高。如土地是自用住宅用地，稅率固定為 2‰，稅率較低且不累進，換算下來和按一般稅率課徵的稅額相差 4 倍以上。自用住宅用地必須符合以下條件：

- (一)土地所有權人或其配偶、直系親屬其中一人，在申請自用的房地辦竣戶籍登記。
- (二)申請自用的房地沒有出租或營業。
- (三)地上房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。
- (四)土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，只能准一處自住用地。
- (五)每一土地所有權人核准自用面積，全國都市土地不能超過 300 平方公尺(約 90.75 坪)，非都市土地不能超過 700 平方公尺(約 211.75 坪)。

自用住宅優惠稅率需要在地價稅開徵 40 天前，也就是 9 月 22 號前提出申請，經核准後才可自當年度起享有地價稅優惠稅率。

三、前兩年因為疫情無法回國，出國超過 2 年回台後才發現地價稅自用住宅用地的優惠被取消了，有什麼補救的措施嗎？

答：財政部於 111 年 7 月放寬規定，民眾如確實因疫情無法回國，遭戶政遷出戶籍，且沒有其他符合條件者設籍，導致 110 年及 111 年地價稅被稅捐處改按一般用地稅率課徵，只要在 112 年 9 月 22 日前檢附切結書，切結無法回國係因疫情影響，向土地所在稅捐處提出申請，110 年、111 年就可恢復按 2‰優惠稅率課徵地價稅，已經繳納的稅款，稅捐處會不加計利息退還。特別提醒，申請期限只到今(112)年 9 月 22 日！

