

# 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：111 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；課稅期間從去年 7 月 1 日起算至今年 6 月 30 日為止。

### 二、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，及增加該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. 人民團體等非住家非營業用房屋 2%。

### 三、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。

#### 四、高雄市 111 年期住家用房屋稅免徵標準為何？

答：高雄市 111 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。

#### 五、年度中房屋使用情形有所變更，要如何課徵房屋稅？

答：年度中房屋使用情形發生變更，應該在變更使用 30 日內向地方稅稽徵機關申報，以實際變更使用日期，按月分別依其適用稅率課徵房屋稅。如無法查得實際變更日，以申報日為準，無法查得實際變更日亦未申報者，以調查日為準。

#### 六、房屋課稅面積中部份供作非住家使用，應如何計算房屋稅？

答：依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 3 款規定：「房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」即非住家使用部分面積超過全部面積六分之一者，按實際使用面積計課，其未達全部面積六分之一者，以六分之一為準，分別按住家用或非住家用稅率課徵房屋稅。

#### 七、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；至於房屋稅之完納，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。

#### 八、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 3 日加徵 1%，最高加徵 10%，逾 30 日仍未繳納者，依法移送強制執行。