

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

問 1	房屋稅何時繳納?課稅所屬期間為何?
答	1. 112 年房屋稅繳納期間自 5 月 1 日起至 5 月 31 日止。 2. 課稅所屬期間為 111 年 7 月 1 日至 112 年 6 月 30 日。
問 2	房屋稅應納稅額為何與去年不同?有哪些原因?
答	1. 稅額變動原因如下： (1) <u>房屋折舊</u> ：現有房屋依規定按年折舊，稅額會減少。 (2) <u>房屋增建</u> ：增建後面積增加，稅額也會隨著增加。 (3) <u>房屋使用情形變更</u> ：例如房屋使用情形由自家用變更為非自家用或非住家用(即供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所、人民團體等非營業使用)，將適用較高稅率，稅額會增加。 (4) <u>課稅月數不同</u> ：去年房屋稅課稅月數未達 12 個月，今年則課徵全年，例如新建房屋或購置房屋等。 (5) <u>非自住住家用房屋稅率調整</u> ：本市房屋稅徵收自治條例 111 年 5 月 20 日修正公布，非自住住家用房屋稅率自 111 年 7 月 1 日起，持有 3 戶以下者，每戶均由 1.5%調高至 2.4%，持有 4 戶以上者，每戶均由 1.5%調高至 3.6%。 2. 因影響稅額變動原因很多，可透過稅單上收據聯應繳金額合計欄(或轉帳繳納通知應納稅額欄)標示瞭解變動原因，有「↑」標示者，表示其應納稅額較前一年增加；「↓」標示者，表示其應納稅額較前一年減少；又稅額異動原因以數字代號表示如下： 1 折舊遞減、2 使用情形或稅率變更、3 減免條件變更、4 課稅月數異動、5 總面積異動、6 持分異動、7 房屋標準價格評價異動、8 折減額度變更。 只要當年度有異動，不論是造成稅額增加或減少都會列示，如仍有疑問可洽稅單(轉帳繳納通知)所載承辦人詢問。
問 3	房屋稅如何計算?
答	稅額=課稅現值×稅率×持分比例×課稅月數/12(元以下捨去) 課稅現值=標準單價×面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)×地段率
問 4	房屋現值之評定是否以實際造價或市價為準?
答	房屋現值由稅捐處依據不動產評價委員會評定之房屋標準價格(包含房屋標準單價、折舊率及地段率)核計，不以房屋之實際造價或市價為準。
問 5	房屋標準價格多久會調整?
答	房屋標準價格每 3 年重新評定 1 次，本市最近一次重評作業係於 109 年辦理。
問 6	房屋標準價格如何評定?
答	1. 房屋標準價格由本市不動產評價委員會評定。 2. 評定項目：房屋標準單價、耐用年數及折舊標準、地段率。

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

	<p>3. 評定方式：評價委員會參考各種建材所建房屋之造價訂定標準單價及耐用年數、折舊率，並考量房屋所處路段商業交通發展情形、房屋供求概況及買賣價格，據以評定各路段之地段率。(房屋稅條例第 11 條第 1 項)</p>
問 7	我要如何查詢房屋地段率相關資訊？
答	<p>1. 至本處網站(https://www.kctax.gov.tw)首頁「房屋稅開徵專區」→「房屋地段率專區」，專區內提供 4 種查詢服務：</p> <p>(1) 高雄市房屋路線地段等級調整率查詢(包含以行政區及街路名稱查詢、以行政區及地段率標準查詢兩種方式)。</p> <p>(2) 以 google maps 查詢高雄市房屋路線地段等級調整率。</p> <p>(3) 109 年重行評定地段率調幅查詢及稅額增減試算。</p> <p>(4) 不動產評價相關規範。</p> <p>2. 至本處網站首頁「房屋稅稅基及徵收率」→房屋稅地段率專區。</p> <p>3. 至本處網站首頁→稅務服務→稅務資訊查詢→高雄市房屋路線地段等級調整率查詢。</p>
問 8	房屋稅稅率分為那幾種？
答	<p>房屋稅係按房屋使用情形適用不同稅率課徵，本市稅率分為：</p> <p>1. 自住住家用及公益出租人出租使用：1.2%</p> <p>2. 非自住住家用：(自 111 年 7 月 1 日起)</p> <p>(1) 持有 3 戶以下每戶均為 2.4%，4 戶以上每戶均為 3.6%。</p> <p>(2) 公有房屋供住家使用、勞工宿舍、BOT 之公立學校學生宿舍、共同共有房屋、繼承取得之分別共有房屋、起造人空置待銷售房屋 3 年內未出售者及法令施行前舊屋緩衝期間 3 年、社會住宅、包租代管之租賃住宅及非營業用停車場，1.5%。</p> <p>3. 營業用：3%</p> <p>4. 私人醫院、診所、自由職業事務所用：3%</p> <p>5. 非住家非營業用：2%</p>
問 9	高雄市自住與非自住房屋稅稅率為何?和其他縣市訂定之稅率是否相同?
答	<p>1. 本市自住住家用稅率為 1.2%、非自住住家用稅率(自 111 年 7 月 1 日起)持有 3 戶以下者，每戶均為 2.4%，持有 4 戶以上者，每戶均為 3.6%，另社會住宅等 9 類為 1.5%(詳問 8)。</p> <p>2. 各縣市自住住家用稅率一律為 1.2%，非自住住家用稅率則各有不同，實際稅率仍應以各縣市公告為準。</p>
問 10	如何認定房屋供自住使用？
答	<p>個人所有之住家用房屋同時符合下列情形者，屬供自住使用：</p> <p>1. 無出租使用。</p>

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

	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。
問 11	如何按自住住家用稅率課徵房屋稅？
答	房屋稅係按月核課，如符合自住住家用房屋要件，應於符合規定之日起 30 日內，向房屋所在地稅捐分處申報使用情形。
問 12	選定自住房屋後，還可以再變更其他房屋為自住房嗎？
答	經擇定自住房屋後，如有變更供其他用途使用，或欲申報其他房屋改作自住使用者，可於使用情形變更之日起 30 日內，向房屋所在地稅捐分處申報。
問 13	自住住家用房屋是否須每年申報？
答	經核准按自住住家用稅率課徵房屋稅者，如自住條件未變更，不需每年重新申報；惟自住條件若有異動，則應於使用情形變更之日起 30 日內，重新申報擇定適用自住住家用稅率之房屋。
問 14	我有 4 間房屋都是自住使用，我該如何選擇呢？
答	自住住家用房屋 4 戶以上者，建議可參考下列方式擇定之： 1. 優先選擇住家用總現值最高的前 3 戶為自住房屋。 2. 優先選擇非自住住家用稅率較高縣市之房屋為自住房屋。 3. 綜合前 2 項計算稅額後，評估選擇最適者。
問 15	所有權人戶籍未遷入，房屋稅是否可申請適用自住住家用稅率？
答	只要符合自住房屋 3 要件(詳問 10)，即可適用自住住家用稅率 1.2%，不以戶籍遷入為要件。
問 16	非自然人持有供住家使用之房屋，應按何種稅率課徵房屋稅？
答	非自然人(包括法人、獨資或合夥營利事業、非法人團體)持有供住家使用之房屋，均不符合自住住家用之規定，應按非自住住家用稅率課徵房屋稅。
問 17	本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內住家房屋，實際上未做居住使用、也未出租，是否可以按自住住家用稅率課徵房屋稅？
答	房屋實際上未供本人、配偶或直系親屬居住使用、或空置未使用，即使未出租，仍不得按自住住家用稅率課徵房屋稅。
問 18	自益信託房屋可否適用自住住家用稅率課徵？
答	自益信託房屋，如仍供委託人本人、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，且符合自住房屋要件者，可按自住住家用稅率課徵房屋稅。
問 19	公司共有房屋可否申報按自住住家用稅率課徵房屋稅？
答	公司共有房屋，其公司共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定有公司共有人可分之權利義務範圍，經稽徵機關查明屬實者，該公司共有人所有潛

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

	在應有權利部分如供其本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，認屬符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條第 2 款規定，如另 2 要件亦符合者，可按自住住家用稅率課徵房屋稅。
問 20	共有房屋，其自住房屋戶數如何認定？
答	個人所有共有房屋，於審認是否符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條第 3 款之戶數限制時，原則上該共有房屋以 1 戶計算。惟其共有人有屬夫、妻或其未成年子女之關係者，該等共有人持有該共有房屋部分，以 1 戶計算。
問 21	個人將毗鄰房屋打通合併使用，其自住房屋戶數如何認定？
答	個人將毗鄰房屋打通合併使用，如業依地籍測量實施規則第 290 條規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍，於審認「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條第 3 款之戶數限制時，認定為 1 戶；反之，則依打通合併前戶數計算。
問 22	如何按公益出租人出租使用稅率課徵房屋稅？
答	1. 如房屋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，將主動通知稽徵機關，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報。 2. 如將房屋出租予符合租金補貼申請資格惟未申請補貼之承租人，請向直轄市、縣(市)主管機關申請認定公益出租人，併同勾選申報按公益出租人出租使用稅率 1.2% 課徵房屋稅，以維護節稅權益。
問 23	非自住住家用房屋徵收率修正為差別稅率影響對象及戶數認定？
答	1. 係為個人或法人持有本市非自住住家用房屋者，並以各納稅義務人持有本市非自住住家用房屋戶數計算採差別稅率課徵房屋稅。 2. 除 9 類不具固房性質房屋採單一稅率 1.5% 者外，不論應稅或免稅、全部或部分面積非自家用、持分共有房屋等，均列入戶數計算。
問 24	勞工宿舍之房屋稅稅率 1.5%，其適用條件為何？
答	房屋供作勞工宿舍使用，並經高雄市政府勞工局核發勞工宿舍之證明文件者，由納稅義務人於房屋使用情形變更之日起 30 日內提出申請，不納入本市非自住住家用房屋適用差別稅率之戶數計算。
問 25	起造人持有空置之待銷售住家用房屋稅稅率 1.5%，其適用條件為何？
答	1. 起造人持有空置之待銷售住家用房屋(空置住家用房屋指使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍用途為「住宅」且空置未使用者)，於起課房屋稅 3 年內未出售者，按稅率 1.5% 課徵房屋稅。該住家用房屋倘出租或作其他使用非空置者，及使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍用途為「非住宅」者，均不適用之。

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

	<p>2. 本市起造人持有空置待銷售房屋，依房屋稅起課時間適用如下：</p> <p>(1)起造人持有 111 年 7 月 1 日以後建造完成之空置且待銷售住家用房屋，由納稅義務人於房屋建造完成之日起 30 日內，向本處申報房屋稅籍有關事項及使用情形按稅率 1.5%課徵；起課房屋稅 3 年後未出售者，改按差別稅率課徵。</p> <p>(2)起造人持有 111 年 6 月 30 日以前已核發使用執照或建造完成之空置且待銷售住家用房屋，自 111 年 7 月 1 日起 3 年內未出售者，按稅率 1.5%課徵；114 年 7 月 1 日以後未出售者，改按差別稅率課徵。</p>
問 26	社會住宅之房屋稅稅率 1.5%，其適用條件為何？
答	房屋供作住宅法第 19 條規定之社會住宅使用，經高雄市政府都市發展局或國家住宅及都市更新中心核定並通報者，由本處主動辦理，不納入本市非自住住家用房屋適用差別稅率之戶數計算。
問 27	包租代管之租賃住宅房屋稅稅率 1.5%，其適用條件為何？
答	<p>1. 依租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項規定之租賃住宅，係指個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者。</p> <p>2. 納稅義務人可檢附下列文件，於房屋使用情形變更之日起 30 日內提出申請，不納入本市非自住住家用房屋適用差別稅率之戶數計算：</p> <p>(1)身分證明文件。</p> <p>(2)契約書：</p> <p>①出租予租賃住宅包租業者，檢附租賃契約書。</p> <p>②委託租賃住宅代管業管理者，檢附委託管理租賃住宅契約書與租賃契約書。</p> <p>(3)其他相關文件。</p>
問 28	我的房屋未做營業使用，為何房屋稅是按營業用稅率課徵？
答	<p>1. 房屋因曾辦理營業登記為營業處所，但停業或遷移他處未依法申請歇業註銷或遷出登記，納稅義務人亦未依房屋稅條例第 7 條申報使用情形變更，仍以營業用稅率課徵，請儘速向房屋所在地稅捐分處申報房屋使用情形。</p> <p>2. 房屋雖未辦理營業登記，惟如有堆置與營業有關物品做為營業倉庫使用，依規定仍應按營業用稅率課徵房屋稅。</p>
問 29	房屋出租，房屋稅如何課徵？
答	<p>房屋稅是依房屋實際使用情形課徵，如出租供他人使用，則視房屋實際使用情形適用不同稅率：</p> <p>1. 住家用：</p> <p>(1)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，屬公益出租</p>

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

	<p>人出租使用房屋，可按公益出租人出租使用稅率 1.2%課徵。</p> <p>(2)住宅所有權人加入政府辦理之社會住宅包租代管計畫，將房屋委託租賃住宅服務業者出租予經濟或社會弱勢的民眾，並經高雄市政府都市發展局或國家住宅及都市更新中心認定，符合住宅法第 19 條規定之社會住宅，按 1.5%稅率課徵。</p> <p>(3)個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上，符合租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項規定之租賃住宅，按 1.5%稅率課徵。</p> <p>(4)其他供住家使用者，應依持有戶數按差別稅率課徵房屋稅，持有 3 戶以下每戶均為 2.4%，4 戶以上每戶均為 3.6%。</p> <p>2. 非住家用：</p> <p>(1)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，按 3%稅率課徵。</p> <p>(2)供人民團體等非營業用者，按 2%稅率課徵。</p>
問 30	房屋居住多少年以上就不需繳納房屋稅？
答	住家用房屋現值在一定金額以下者始免徵房屋稅，並不是居住多少年以上的房屋就不需繳交房屋稅，本市 112 年期房屋稅開徵適用之住家用房屋現值免徵標準為 10 萬 6,000 元。
問 31	我可以透過那些方式繳納房屋稅？
答	<ol style="list-style-type: none">1. 臨櫃繳納：請至代收稅款金融機構繳納(郵局不代收)，稅額 3 萬元以下，可至統一、全家、萊爾富、來來(OK)便利商店繳納。2. 晶片金融卡網際網路轉帳繳納：請至網路繳稅服務網站(網址：https://paytax.nat.gov.tw)進行繳納。3. 自動櫃員機(ATM)轉帳繳納：請至貼有「跨行：提款+轉帳+繳稅」標誌之自動櫃員機轉帳繳納，繳納金額不受 3 萬元之限制。4. 活期(儲蓄)存款帳戶轉帳繳納：使用納稅義務人本人之活期(儲蓄)存款帳戶，透過電話語音【412-1366；電話號碼 5 碼地區及國內行動電話請加撥 02(或 04)；國外地區請加撥國碼+886-2(或 4)，以上電話之服務代碼 166#】或至網路繳稅服務網站(網址同上)，進行繳納。5. 信用卡繳納：請透過電話語音(電話號碼同上)或至網路繳稅服務網站(網址同上)繳納，經檢核無誤並取得發卡機構核發之授權號碼後，即完成繳納程序。授權繳納成功後，不得取消或更正。6. 電子支付帳戶繳納：使用於電子支付機構註冊開立電子支付帳戶，透過行動裝置應用程式(APP)掃描繳款書之 QR-Code 行動條碼，進行繳納。有關電子支付帳戶交易限額等相關問題請洽各電子支付機構。參與繳稅之電子支付機構請至網路繳稅服務網站查閱。

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

- ★以信用卡、活期(儲蓄)存款帳戶或晶片金融卡轉帳繳稅者，還可透過下列方式繳稅：
 1. 行動裝置(連結網路繳稅服務網站)或開辦「行動支付工具」繳稅業者之 APP，掃描繳款書上 QR-Code 行動條碼後辦理繳稅。
 2. 利用自然人/金融/工商憑證、已註冊健保卡及密碼，或行動自然人憑證 TW Fid0，登入地方稅網路申報作業網站(網址:<https://net.tax.nat.gov.tw>)之「定期開徵查繳稅及電子傳送服務系統」查繳稅。
- ★**稅額 3 萬元以下**，可利用自然人/工商憑證、已註冊健保卡及密碼，或行動自然人憑證 TW Fid0，至上述便利商店登入多媒體資訊機，線上列印繳稅單(小白單)後直接至櫃檯繳納。
- ★本處各分處提供臨櫃以信用卡或行動支付(Apple Pay、Google Pay、Samsung Pay、台灣行動支付)繳稅服務。

問 32 我沒收到房屋稅單，該怎麼補發？

答

1. 撥打本處暨所屬分處電話申請，經確認身分後為您補發。
2. 至本處網站(<https://www.kctax.gov.tw>)線上申辦申請補單。(需上傳身分證正反面影本)
3. 攜帶納稅人身分證及印章至全國各地方稅稽徵機關申請補發。
4. 攜帶納稅人身分證及印章至林園、大社、燕巢、路竹、彌陀、湖內、美濃、甲仙、杉林、那瑪夏、桃源、茂林、內門、六龜等 14 所戶政事務所(辦公處)申請補發。
5. 撥打電話語音專線 02-2745-5880 申請補發。
6. 可使用自然人/工商憑證或已註冊健保卡及密碼，至財政部稅務入口網(網址：<https://www.etax.nat.gov.tw>)【電子稅務文件】申請補發。
7. 稅額在 3 萬元以下者，可攜帶自然人/工商憑證、已註冊健保卡及密碼，或行動自然人憑證 TW Fid0，至四大便利超商(7-11、全家、ok、萊爾富)之多媒體機台列印繳稅單(小白單)後於超商櫃檯繳稅。

★本處暨所屬分處地址、電話

單 位 地 址	總 機 號 碼
總處	國泰路二段 136 號 7410141
鳳山分處	國泰路二段 136 號 7410141
新興分處	中正三路 25 號 1 樓 2294243
鹽埕分處	大仁路 6 號 3 樓 5315731
左營分處	左營大路 479 號 6 樓 5832221
旗山分處	延平一路 495 號 6612021
岡山分處	仁壽路 53 號 6256811

112 年房屋稅開徵



高雄市稅捐稽徵處 編製

112 年 4 月 6 日

	三民分處	哈爾濱街 215 號 8 樓	3225001
	小港分處	小港路 158 號 5 樓	8122350
	前鎮分處	康定路 151 號 4 樓	8416205
	楠梓分處	楠梓新路 264 號 7 樓	3531007
	仁武分處	仁武區中正路 94 號 5 樓	3757600
	大寮分處	鳳林三路 336 號	7812919
問 33	我繳完稅會收到繳納證明嗎？		
答	<p>使用長期約定轉帳、信用卡、自動櫃員機、晶片金融卡、活期(儲蓄)存款帳戶、電子支付帳戶、超商多媒體資訊機補單繳納稅款者，本處將不主動寄發紙本繳納證明，請保留繳稅相關資料，如需繳納證明者，可透過下列方式申請：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 攜帶納稅義務人身分證及印章至全國各地方稅稽徵機關臨櫃申請。2. 至本處網站（網址：https://www.kctax.gov.tw）【線上申辦】申請。3. 利用自然人/工商憑證或已註冊健保卡及密碼至財政部稅務入口網（網址：https://www.etax.nat.gov.tw）【線上申辦】或【電子稅務文件】申請。4. 利用自然人/金融/工商憑證、已註冊健保卡及密碼或行動自然人憑證 TW Fid0，至地方稅網路申報作業網站（https://net.tax.nat.gov.tw）之「定期開徵查繳稅及電子傳送服務」線上申請。（僅須申請一次，每年主動寄發電子檔，惟須在開徵 2 個月前提出申請；逾期申請者，自申請次年期開始適用）		
問 34	受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響，繳稅有困難怎麼辦？		
答	<p>納稅義務人受嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情影響，不能於規定繳納期間內繳清稅捐者，可以依稅捐稽徵法第 26 條相關規定，於規定納稅期間內，申請延期或分期繳納。</p>		