

臺南市議會第3屆第6次定期會

類別	法規	編號	1	提案 單位	臺南市政府 (財政稅務局)	中華民國110年9月27日 府財稅字第1101167991號
案由	修正「臺南市房屋稅徵收率自治條例」草案，敬請審議。					
說明	<p>一、為符合量能課稅原則，引導社會資源的有效運用，爰依據房屋稅條例第5條規定稅率之範圍內，修正「臺南市房屋稅徵收率自治條例」，對持有本市非自住用房屋者，提高房屋稅徵收率，增加其持有成本，以維護租稅公平及落實居住正義。</p> <p>二、依持有本市非自住用房屋戶數多寡訂定差別稅率，5戶以下每戶2.4%，6戶以上每戶3.6%，並針對7類非具囤房性質房屋予以排除適用並另訂其徵收率。</p> <p>三、本案業經110年9月24日市政會議審議通過。</p> <p>四、檢附「臺南市房屋稅徵收率自治條例」修正草案(含總說明、對照表及草案條文)乙份。</p>					
辦法	敬請貴會審議。					
審查意見						
大會決議						

臺南市房屋稅徵收率自治條例修正草案總說明

臺南市房屋稅徵收率自治條例（以下稱本自治條例）於一百年八月二十四日公布，為配合一百零三年六月四日房屋稅條例第五條修正，於一百零三年十一月十一日修正。因本市一百零八年不動產評價委員會決議，通過本市全國單一自住房屋折減其房屋現值，附帶決議應提高本市非自住用房屋之徵收率。本市現行採法定最低稅率百分之一點五，對多屋族的租稅負擔顯然過輕，與一百零三年修正房屋稅條例第五條第一項係為擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益之政策目的相較，尚有改進空間。為符合量能課稅，引導社會資源的有效運用，對持有本市多戶非自住用房屋者，提高徵收率，增加其持有成本，除可改善不動產持有稅偏低情形，並藉以維護租稅公平及落實居住正義；另有關合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，按營業用房屋減半課徵，業於房屋稅條例第十五條第二項第二款規定，非本市得規定房屋稅徵收率之範圍，爰擬具本自治條例修正草案，其要點說明如下：

- 一、增訂主管機關條款。（修正條文第二條）
- 二、修正非自住用房屋之徵收率，依持有非自住用房屋戶數多寡，適用差別徵收率，惟為合理課稅及因應稽徵實務需要，定明非具圍房性質及共同共有房屋，不納入本市非自住用房屋戶數計算。另刪除合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，按營業用房屋減半課徵之規定。（修正條文第三條）
- 三、修正施行日期，同時考量房屋稅課稅期間，自修正通過後次一課稅年度七月一日施行。（修正條文第四條）

臺南市房屋稅徵收率自治條例修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第一條 <u>為規定房屋稅徵收率以徵收本市房屋稅，並依房屋稅條例第六條規定制定本自治條例。</u></p>	<p>第一條 本自治條例依房屋稅條例第六條規定制定之。</p>	<p>修正立法目的及依據。</p>
<p>第二條 本自治條例之主管機關為本府財政稅務局。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、<u>主管機關條款</u>。</p>
<p>第三條 <u>本市房屋稅依其房屋現值，按下列稅率課徵之：</u> 一、<u>住家用房屋：</u> （一）<u>供自住或公益出租人出租使用者，百分之一點二。</u> （二）<u>持有本市非自住之住家用房屋五戶以下者，每戶百分之二點四；持有六戶以上者，每戶百分之三點六。</u> （三）<u>下列房屋除法規另有規定外，採單一稅率，不納入前目戶</u></p>	<p>第二條 房屋稅徵收率規定如下： 一、住家用 （一）自住或公益出租人出租用房屋，<u>按其現值百分之一點二課徵之。</u> （二）非自住用房屋，按其現值百分之一點五課徵之。 二、非住家用 （一）營業用房屋，<u>按其現值百分之三課徵之。</u> （二）私人醫院、診所或自由職業事務所房屋，按其</p>	<p>一、條次變更。 二、參照房屋稅條例第五條立法體例，房屋稅之計算基準(房屋現值)先定明於本文，並酌作文字修正。 二、修正第一款第二目規定。 三、房屋稅條例第五條規定，非自住之其他供住家用房屋(下稱非自住用房屋)，其稅率最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。 四、本市一百零八年不動產評價委員會決議，通過本市全國單一自住房屋折減其</p>

數計算：

1. 公有房屋供住家使用者，百分之一點五。
2. 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍，百分之一點五。
3. 公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，百分之一點五。
4. 共同共有者，除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，百分之

現值百分之三課徵之。

- (三) 人民團體等非營業用房屋，按其現值百分之二課徵之。
- (四) 合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，按營業用房屋減半課徵之。

房屋現值，附帶決議應提高非自住用房屋之徵收率。為符合量能課稅，使空屋充分釋出，引導社會資源的有效運用，對持有本市多戶非自住用房屋者，提高徵收率，增加其持有成本，除可改善不動產持有稅偏低情形，並藉以維護租稅公平及落實居住正義，爰修訂持有本市非自住用房屋在五戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有六戶以上者，每戶均為百分之三點六。

五、新增第一款第三目規定，房屋稅制改革除落實居住正義外，仍應符合課稅目的與合理性及因應稽徵業務需要，爰定明下列不具囤房性質及共同共有房屋，採單一稅率，不納入本市非自住用房屋戶數計算：

- (一) 公有房屋供住家使用者，有別於一般私有房屋，定明其

一點五。

5. 起造人持有空置之待銷售住家用房屋，於起課房屋稅三年內未出售者，百分之一點五。但因天災、事變、不可抗力之事由，致無法於起課房屋稅三年內出售者，得於期間屆滿前二個月內，向主管機關申請延長一次，並以一年為限。
6. 營利事業所有地面上建築物無償專供員工停放汽機車、自行車使用者，百分之一點五。
7. 符合租賃住宅市場發展及管理條例

房屋稅適用稅率為百分之一點五。

(二)為鼓勵企業及公營事業提供勞工宿舍以照顧其勞工，參照土地稅法第十七條第二項規定，是類房屋所占土地適用自用住宅用地稅率千分之二之精神，定明其房屋稅適用稅率為百分之一點五。

(三)為解決公立學校學生宿舍不足問題，並順利尋得民間機構參與學生宿舍之興建，且約定營運期滿後應移轉宿舍之所有權予政府者，參照土地稅減免規則第七條第四項規定之精神，定明其房屋稅適用稅率為百分之一點五。

(四)依稅捐稽徵法第十二條後段規定，共同共有房屋未設管理人者，以全體共同共有人為納稅義務人。又依財政部一百零三年十一月

第十七條第一項規定之租賃住宅於租賃期間者，百分之二；其租稅優惠期限，依同條例第十八條第三項規定辦理。

二、非住家用房屋

：

- (一)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。
- (二)供人民團體等非營業使用者，百分之二。

二十六日台財稅字第一〇三〇四五九七九一〇號函釋規定，除共同共有關係屬夫、妻及未成年子女者，於審認自住房屋時以一戶計算外，其餘共同共有關係之共有人，均分別列計一戶。惟各共同共有人之權利，係及於共同共有物之全部，除共同共有人就其潛在應有部分申請並審查符合自住者外，其餘部分不易查得各共同共有人之潛在應有部分，並分別按各共同共有人持有非自住房屋戶數多寡適用非自住用房屋稅率，易致徵納雙方困擾，且大抵因繼承或祭祀公業等，致產權無法明確劃分而共同共有。為簡化稽徵作業，定明共同共有房屋除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，一律按本市

		<p>非自住用房屋稅率百分之一點五課徵房屋稅。</p> <p>(五)起造人興建住宅房屋，主要目的在於銷售，可增加房產市場之房屋供給，又興建完成後之待售期間，尚難認定屬囤房性質。又依財政部一百零六年一月十三日台財稅字第一〇五〇〇一七一一九〇號函示略以，不動產開發公會陳情起造人興建房屋係以銷售為目的，按該等案件如不具囤房性質，其房屋稅徵收率宜從最低法定稅率百分之一點五起考量；如認屬囤房性質，亦應有合理認定標準，並由各地方政府據以檢討修正房屋稅徵收率自治條例，不宜僅以持有戶數多寡作為適用差別稅率之唯一依據。是為避免因大幅調高稅率而影響房屋市場交易，又</p>
--	--	---

為促使起造人儘速釋出房屋，定明於取得使用執照後設立房屋稅籍起課房屋稅之三年內，按百分之一點五課徵房屋稅，至逾期未售出之空置房屋，則按非自住用差別稅率課徵房屋稅。惟為避免起造人因天災、事變、不可抗力之事由，致無法於起課房屋稅三年內出售，得於期間屆滿前二個月內，向主管機關申請延長一次，並以一年為限。其中天災、事變、不可抗力之事由係指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免之災害或事件，且非屬人力所能抗拒者為限。

(六)營利事業所有地面上建築物無償專供員工停放汽機車、

		<p>自行車使用者，原適用非自住用房屋稅率百分之一點五課徵，非屬囤房性質，惟採差別稅率後，其適用稅率高於地上收費停車場課徵非住家非營業用稅率百分之二，不符租稅公平原則，爰定明其房屋稅適用稅率為百分之一點五。</p> <p>(七)為避免租金轉嫁及鼓勵釋出空屋，引導多屋族將房屋釋出予包租代管市場，爰依據租賃住宅市場發展及管理條例第十八條規定，定明符合該條例第十七條第一項規定之租賃住宅於租賃期間者為百分之二。其租稅優惠期限，依同條例第十八條第三項規定辦理。</p> <p>六、現行條文第二款第一目「供營業使用」之稅率為百分之三及第二目「供私人醫院、診所或自由職業</p>
--	--	--

		<p>事務所使用」之稅率均為百分之三，參考其他五個直轄市之立法體例，將第一目及第二目合併，並刪除第二目規定，及將第三目遞移為第二目。</p> <p>七、刪除第二款第四目；有關合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，房屋稅條例第十五條第二項第二款業已明定其房屋稅減半徵收，尚非本市得規定房屋稅徵收率之範圍，爰予刪除。</p>
<p>第四條 本自治條例自<u>中華民國一百一十一年七月一日</u>施行。</p>	<p>第三條 本自治條例自<u>一百零三年七月一日</u>施行。</p>	<p>一、條次變更。</p> <p>二、修正本自治條例之施行日期。</p>

臺南市房屋稅徵收率自治條例修正草案

第一條 為規定房屋稅徵收率以徵收本市房屋稅，並依房屋稅條例第六條規定制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為本府財政稅務局。

第三條 本市房屋稅依其房屋現值，按下列稅率課徵之：

一、住家用房屋：

(一)供自住或公益出租人出租使用者，百分之一點二。

(二)持有本市非自住之住家用房屋五戶以下者，每戶百分之二點四；持有六戶以上者，每戶百分之三點六。

(三)下列房屋除法規另有規定外，採單一稅率，不納入前目戶數計算：

1. 公有房屋供住家使用者，百分之一點五。

2. 經勞工主管機關核發證明文件之勞工宿舍，百分之一點五。

3. 公立學校之學生宿舍，由民間機構與主辦機關簽訂投資契約，投資興建並租與該校學生作宿舍使用，且約定於營運期間屆滿後，移轉該宿舍之所有權予政府者，百分之一點五。

4. 共同共有者，除共有人符合自住者，其潛在應有部分外，百分之一點五。

5. 起造人持有空置之待銷售住家用房屋，於起課房屋稅三年內未出售者，百分之一點五。但因天災、事變、不可抗力之事由，致無法於起課房屋稅三年內出售者，得於期間屆滿前二個月內，向主管機關申請延長一次，並以一年為限。

6. 營利事業所有地面上建築物無償專供員工停放汽機車、自行車使用者，百分之一點五。

7. 符合租賃住宅市場發展及管理條例第十七條第一項規定之租賃住宅於租賃期間者，百分之二；其租稅優惠期限，依同條例第十八條第三項規定辦理。

二、非住家用房屋：

(一)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。

(二)供人民團體等非營業使用者，百分之二。

第四條 本自治條例自中華民國一百十一年七月一日施行。