

財經生活補給站

熱門發燒理財、生活等相關議題，都將在財經新聞一一呈現。
整理／公關部 資料來源／財政部

房屋稅差別稅率 2.0 新制 申報問題知多少

遺贈取得房屋 免申報契稅

周先生年事已高，因未婚無子女，且父母及兄弟姊妹皆已先行離世，他擔心遺產無人繼承，故想預立遺囑將名下房屋遺贈給侄子，後續侄子是否需要申報契稅？

桃園市政府地方稅務局說明，周先生的侄子取得叔叔遺贈的房屋，因遺贈非屬契稅條例第 2 條所稱不動產買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權之課稅範圍，所以無需辦理契稅申報移轉及繳納契稅。房屋部分雖免申報契稅，但如有欠繳房屋稅，應繳清後才可辦理移轉登記。

該局進一步提醒民衆，如有受遺贈土地，仍須由遺囑執行人或遺產管理人會同受遺贈人共同向土地所在地地方稅稽徵機關申報土地增值稅，取得土地增值稅免稅證明書後，才能到地政機關辦理所有權移轉登記。

房屋交換要申報繳納契稅

王先生與其弟弟持有 A、B 兩間房屋各 1/2 持分，欲透過交換方式各自取得一間房屋全部持分，需要申報契稅嗎？

桃園市政府地方稅務局表示不動產之買賣、承典、交

換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。由兄弟分別持分共有的兩間房屋經交換而各自持有一間房屋的全部持分，應由雙方訂定交換契約，向房屋所在地的稅捐稽徵機關申報，並由交換後取得房屋者繳納契稅。

稅務局進一步說明，兩間房屋互相交換，若等值交換，契稅由雙方按交換稅率 2% 核課，若非等值交換，雙方除按交換稅率 2% 核課外，差額部分應按買賣或贈與稅率 6% 核課契稅。

該局舉例說明，假設 A 屋契價 120 萬元、B 屋契價 100 萬元，王先生與弟弟兩屋各持分 1/2，弟弟將 A 屋 1/2 持分（契價 60 萬元）給王先生，王先生將 B 屋 1/2 持分（契價 50 萬元）給弟弟，交換後王先生取得價值較高的 A 屋，弟弟取得價值較低的 B 屋，等值部分為 50 萬元，差額部分為 10 萬元，交換契稅計算如下：

王先生：50 萬元 * 2% + 10 萬元 * 6% = 1 萬 6,000 元

弟弟：50 萬元 * 2% = 1 萬元

夫妻間贈與房地 土增稅 契稅規定大不同

配偶相互贈與房地，土地可依規定申請暫時不課徵土

地增值稅，但房屋並無免徵契稅之規定，仍應申報繳納契稅。

台南市政府財政稅務局指出，配偶之間相互贈與房地，土地選擇不課徵土地增值稅時，僅為暫時不課徵，土地日後再移轉第三人時，需合併夫妻持有期間全部的漲價總數額，課徵土地增值稅。至於房屋部分，應由受贈人在契約成立之日起 30 日內，向房屋所在地稽徵機關申報繳納契稅，並按房屋契價 6% 計算應納稅額。

財政稅務局提醒，房屋贈與等移轉行為未於契約成立之日起 30 日內申報契稅者，每超過 3 天，會加徵應納稅額 1% 的怠報金，最高以應納稅額為限，但不超過新台幣 1 萬 5,000 元，請民衆多加注意，以維護自身權益。

為免影響節稅權益，如需進一步了解相關訊息，歡迎撥打免費服務電話 0800-000321 向該局洽詢，將有專人竭誠為您服務，或利用該局網站（網址：<https://www.tntb.gov.tw>）查詢。

房屋挑高夾層 也要繳房屋稅

新竹市王先生於 2018 年買了一間挑高店面，為增加使用空間，在 2019 年利用挑高部分增建夾層，近期被稅務局查獲通知補繳 2019 至 2023 年房屋稅，王先生不解，在自家屋內增建夾層，為何也要課徵房屋稅？

新竹市稅務局表示，附著於土地的各種房屋及有關增加該房屋使用價值的建築物，皆為房屋稅課徵範圍，房屋增建夾層也不例外，不論是否領有使用執照，增建面積均應納入房屋稅籍，依實際使用情形，按適用稅率課徵房屋稅。

稅務局說明，部分建商為吸引買家購屋，會將建物挑高興建，買家於購入後為增加房屋使用面積，往往增建夾層作為書房、臥室、儲藏室或辦公室使用，王先生的夾層屋，因增加使用面積，所以應併入原有房屋稅籍課徵房屋稅，因此需要補繳稅款。

稅務局提醒，房屋如有新、增、改建或變更使用情形，

應主動向房屋所在地的稅捐稽徵機關申報，增加使用面積部分，應在建造完成之日起 30 日內申報併入房屋稅籍，課徵房屋稅，以免經查獲被補稅及處罰。民衆如有任何疑問，請洽稅務局網站或撥 03-5225161 轉 401-418、0800-000321、1999 市民服務專線，將有專人竭誠為您服務。

房屋出租如申報租賃所得達租金標準 可適用較低稅率課徵房屋稅

屏東縣政府財稅局表示，近日接獲民衆詢問，名下房屋已供出租使用，應如何適用房屋稅新制的稅率？

房屋稅差別稅率 2.0 新制已於 2024 年 7 月 1 日上路，非自住家用房屋將依照納稅義務人持有戶數適用不同差別稅率（2.6% 至 4.8%），並以「全國歸戶」及「全數累進」方式課徵。為了鼓勵房屋有效利用，若將住家用房屋出租且申報租賃所得達當地一般租金標準，就可以適用較低稅率（1.5% 至 2.4%）課徵房屋稅。

該局進一步說明，所謂「申報租賃所得達當地一般租金標準」？依財政部公布之「2023 年度房屋及土地之當地一般租金標準」，屏東縣住家用租金標準為房屋評定現值的 17%。舉例來說，屏東縣某甲所有房屋之評定現值為 100 萬元，房屋納稅義務人 5 月申報所得稅時，這筆租金所得須申報達房屋評定現值的 17%（即 17 萬元）以上，才算是申報達當地租金標準，在房屋稅部分，才能適用較低稅率。

該局特別提醒民衆，房屋出租申報租賃所得達標準者，記得於房屋稅開徵 40 日（即每年 3 月 22 日）前向房屋所在地稽徵機關申報，同時於 5 月申報綜合所得稅，才能於當期適用較低稅率課徵房屋稅。以上如有其他疑義，歡迎撥打該局免費服務電話 0800-877979，將有專人為您服務。

信託房屋符合要件可申請為自住家用

台中張小姐因工作原因須辦理財產信託，她詢問辦理

信託之房屋，是否可適用自住用稅率課徵房屋稅呢？

台中市政府地方稅務局說明，信託種類依委託人與受益人是否為同一人，分為自益信託及他益信託，而符合下列情形，且在受益人本人、配偶及未成年子女合計持有全國在 3 戶內者，即可申辦適用自住住家用稅率課徵房屋稅：

一、自益信託（即受益人為委託人）：房屋實際係供受益人（即委託人）本人、配偶或直系親屬居住使用，且不作為出租及營業用途外，並且須有受益人（即委託人）本人、配偶或直系親屬任一人於該屋辦竣戶籍登記。

二、他益信託（即受益人非委託人）：在信託關係存續中符合下列條件者，受益人視同房屋所有權人，可申請適用自住住家用稅率課徵房屋稅：

1. 受益人是委託人配偶或已成年子女，且依身心障礙者權益保障法領有身障證明，或為精神衛生法規定的病人；或受益人為委託人未成年子女。
2. 信託契約明定信託財產供受益人本人、配偶或直系親屬居住使用，不得處分、出售或移轉第三人。
3. 受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人權利。
4. 無出租、無營業之情事，且供受益人本人、配偶或直系親屬實際居住使用，並辦竣戶籍登記。

該局表示，受益人本人、配偶及未成年子女合計持有全國 3 戶內，其自住住家用稅率為 1.2%，而如受益人本人、配偶及未成年子女僅持有全國單一戶且房屋現值在一定金額以下者，其適用稅率可降至 1%！

地稅局補充說明，民衆如符合以上條件，須於房屋稅開徵 40 日以前提出申報（也就是說，房屋稅應於每年 3 月 22 日前，該迄日如遇假日則順延），才能自當期（年）起適用優惠稅率，如逾期申報，則將自次期（年）起適用。

如有任何稅務疑問，可撥打免費服務電話 0800-000321 或 04-22585000 按 1 轉全智慧客服中心，將有專人為您服務。

取得中華民國居留證者 其居留地址之房地符合一定要件 可享房屋稅及地價稅自住優惠

高雄市稅捐稽徵處表示，取得中華民國居留證，其居留地址之房地符合下列要件者，視同於該房地辦竣戶籍登記，於房屋稅及地價稅可適用自住用稅率：

- 一、外國人、台灣地區無戶籍國民、大陸地區人民及香港或澳門居民取得中華民國居留證，居留地址之土地及其地上房屋（含以土地設定地上權之使用權房屋）為其本人、配偶或直系親屬所有或為房屋使用權人，於房地稅，視同於該房地辦竣戶籍登記。
- 二、前點房屋，符合房屋稅條例第 5 條第 4 項及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，無出租或供營業情形，供所有人或使用權人本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女住家用房屋全國合計 3 戶以內，得按自住住家用稅率（1.2%）課徵房屋稅；其僅 1 戶且房屋現值在同條例第 5 條第 6 項規定一定金額以下者，得按同條第 1 項第 1 款第 1 目但書規定之稅率（1%）課徵房屋稅。
- 三、第 1 點土地，符合土地稅法第 9 條、第 17 條及同法施行細則第 4 條規定，無出租或供營業用，都市土地面積未超過 3 公畝、非都市土地面積未超過 7 公畝，且所有權人本人、配偶及未成年之受扶養親屬以 1 處為限，得按自用住宅用地稅率（千分之 2）課徵地價稅。

該處特別提醒，房地所有權人如符合上述規定，請記得於當年度房地稅開徵 40 日前（即房屋稅 3 月 22 日前、地價稅 9 月 22 日前）提出申請，逾期申請，將自申請之次年（期）起開始適用。 