

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
第一條 本自治條例 依房屋稅條例第 六條規定制定 之。	第一條 本自治條例 依房屋稅條例第 六條規定制定 之。	本條文未修正。
第二條 <u>本市房屋稅</u> <u>依房屋現值·按下</u> <u>列稅率課徵之：</u> 一、住家用 <u>房屋：</u> (一) <u>供自住</u> <u>或公益</u> <u>出租人</u> <u>出租使</u> <u>用者，</u> <u>為百分</u> <u>之一點</u> <u>二。</u> (二) <u>持有本</u> <u>市非自</u> <u>住之其</u> <u>他供住</u> <u>家用房</u> <u>屋在二</u> <u>戶以下</u> <u>者，每</u> <u>戶均為</u> <u>百分之</u> <u>二點四</u> <u>；持有</u> <u>三戶以</u> <u>上者，</u> <u>每戶均</u>	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 租房 屋， <u>按</u> <u>其現值</u> 百分之 一點二 <u>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</u> <u>值百分</u> <u>之三課</u> <u>徵之。</u>	一、參照房屋稅條例第五 條用詞，房屋稅之計 算基準(房屋現值)先 定明於本文，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，非自住住家用房 屋(下稱非自住房 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 房屋現值，附帶決議 應提高非自住房屋 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 本市多戶非自住房

<p>為<u>百分之三點六</u>。</p> <p>二、<u>非住家用房屋</u>：</p> <p>(一)<u>供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者</u>，為<u>百分之三</u>。</p> <p>(二)<u>供人民團體等非營業使用者</u>，為<u>百分之二</u>。</p>	<p>(二)<u>私人醫院、診所或自由職業事務所</u>，按其<u>現值百分之三</u>課徵之。</p> <p>(三)<u>人民團體等非營業用房屋</u>，按其<u>現值百分之二</u>課徵之。</p> <p>(四)<u>合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋</u>，按<u>營業用房屋減半</u>課徵之。</p>	<p>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之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為<u>百分之二點四</u>；持有三戶以上者，每戶均為<u>百分之三點六</u>。</p> <p>五、現行條文第二款第一目「供營業使用」之稅率為<u>百分之三</u>及第二目「供私人醫院、診所或自由職業事務所使用」之稅率均為<u>百分之三</u>，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>六、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</p>
--	--	--

		房屋稅徵收率之範圍，爰予刪除。
第三條 本自治條例自一百零八年七月一日施行。	第三條 本自治條例自一百零三年七月一日施行。	定明本自治條例之施行日期。

臺南市房屋稅徵收率自治條例修正草案

第一條 本自治條例依房屋稅條例第六條規定制定之。

第二條 本市房屋稅依房屋現值，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，為百分之一點二。

（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。

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，為百分之三。

（二）供人民團體等非營業使用者，為百分之二。

第三條 本自治條例自一百零八年七月一日施行。

中華民國 108 年 6 月 10 日南議法規字第 1080005550 號

臺南市議會第3屆第1次定期會議員提案

類 別	編 號	提 案 人	連 署 人
法規	1	蔡育輝	吳通龍、李鎮國、王家貞、曾培雅、周麗津、林阳乙、尤榮智、洪玉鳳、吳禹寰、張世賢、盧崑福、方一峰、蔡淑惠、許至椿、周奕齊、李文俊、杜素吟、林燕祝、蔡秋蘭、鄭佳欣
案 由	制定「臺南市各類房屋耐用年數、折舊率暨房屋標準價格評定自治條例」，明定各類房屋耐用年數、折舊率及房屋標準單價，敬請審議。		
說 明	<p>一、市政府 105 年 6 月 24 日公告「臺南市各類房屋折舊標準表」之鋼筋鋼骨混凝土造房屋之耐用年數為 60 年；與財政部 106 年 2 月 3 日令修正「固定資產耐用年數表」第一類房屋建築及設備之鋼筋(骨)混凝土建造之耐用年限 50 年暨內政部 107.11.12. 函准中華民國不動產估價師公會全國聯合會所訂定建物經濟耐用年數表之鋼骨鋼筋混凝土造房屋經濟耐用年數 50 年，相差 10 年，顯見市府忽視民眾房屋稅權益。</p> <p>二、臺北市、新北市、臺中市、高雄市等所定房屋折舊率為 1.17%~1.22%；本市 105 年 6 月 24 日公告重行評定房屋標準價格有關事項第四項：各類房屋折舊標準表所定為 1%，顯與其他直轄市有嚴重落差，本市有制定本自治條例之必要。</p> <p>三、房屋標準單價對房屋稅之徵收額度與民眾權益影響極大，本市 105 年 6 月 24 日公告「重行評定本市房屋標準價格」其 90 年 7 月 1 日前後各期適用之房屋標準單價，造成民怨，應重新調整朝輕稅方向處理，以符民意。</p> <p>四、草案(含總說明及條文草案表)如後附。</p>		
辦 法	經大會決議後，送市府公布施行。		
審 查 意 見	<p>一、本案未予通過。</p> <p>二、附帶決議：由法規委員會召集人及委員邀請專家學者、社會人士及相關人員召開研討會討論。</p>		
大 會 決 議	<p>一、不予通過。</p> <p>二、附帶決議：由法規委員會召集人及委員邀請專家學者、社會人士及相關人員召開研討會討論。</p>		

臺南市各類房屋耐用年數、折舊率暨房屋標準價格

評定自治條例條文草案總說明

- 一、依財政部 106 年 2 月 3 日台財稅字第 10604512060 號令修正「固定資產耐用年數表」第一類房屋建築及設備之細目，**1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構之耐用年限為 50 年**（如附表一）。
- 二、復依中華民國不動產估價師公會全國聯合會依不動產估價技術規則第六十六條研訂之「建物經濟耐用年數表」已獲內政部 107.11.12. 台內地字第 1070069788 號函復准予備查，該會所訂定建物經濟耐用年數表細目 **1. 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造等經濟耐用年數為 50 年**（如附表二）。
- 三、依臺南市政府 105 年 6 月 24 日府稅房字第 1050638336 號公告重行評定房屋標準價格有關事項**四、臺南市各類房屋折舊標準表之鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼筋鋼骨混凝土造房屋之耐用年數為 60 年(如附表三)**；顯與上項一、二項之規範不同，是以依地方制度法第二十八條第二款創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務者。第四款其他重要事項，經地方立法機關議決應以自治條例定之。
- 四、綜上：臺南市政府就影響房屋稅評定之耐用年數、折舊率、房屋標準價格等方面，未積極採取修正回應市民要求，嚴重剝奪台南市議會與臺南市民在房屋稅之權利等，應循地方制度法第二十八條第二

款、第四款以自治條例定之。

- 五、**臺北市、新北市、臺中市、高雄市**等所定房屋折舊率為1.17%~1.22%；本市105年6月24日府稅房字第1050638336號公告重行評定房屋標準價格有關事項四、**臺南市各類房屋折舊標準表**所定為1%，顯與其他直轄市有嚴重落差，有制定本自治條例之必要。
- 六、房屋稅自民國90年6月修正，其中第11條規定「房屋標準價格規定，每三年重新評定一次…」。**原臺南縣、市政府**自90、93、96、99、102年所召開不動產評價委員會已做成不調漲房屋標準單價決議，即已充分表示放棄調漲標準價格之行政處分，自不應違反行政程序法第8條「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並保護人民正當合理之信賴」。調漲之房屋稅，應還稅於民。
- 七、**臺南市**自89年起迄105年公告地價平均漲幅達51%，課徵之房屋稅且未依房屋稅條例第11條第一項三款規定「減除地價部分」計算，基於輕稅原則處理，應依90年6月30日以前房屋標準單價調升40%，做為105年7月1日以後領照房屋之標準單價。

附表一

固定資產耐用年數表

第一類 房屋建築及設備

第一項 房屋建築

號碼	細目	耐用年數
一〇一〇一	辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構
		2. 加強磚造
		3. 磚構造
		4. 金屬建造(有被覆處理)
		5. 金屬建造(無被覆處理)
		6. 木造
一〇一〇二	變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫用、貨運所用之房屋及工場用廠房、製作及組裝機(農業用村室、農機具室)	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構
		2. 加強磚造
		3. 磚構造
		4. 金屬建造(有被覆處理)
		5. 金屬建造(無被覆處理)
		6. 木造
一〇一〇三	公共浴室用房屋、受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他腐蝕性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構
		2. 加強磚造
		3. 磚構造
		4. 金屬建造(有被覆處理)
		5. 金屬建造(無被覆處理)
		6. 木造
一〇一〇四	活動房屋	三

附表二

三、不動產估價技術公報—建物經濟耐用年數表

- 93.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 95.08.01 本會研究發展委員會第九次會議修訂
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議修訂
- 95.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理監事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069753 號函復已予備查

✓ 本會依不動產估價技術規則第六十六條規定，研訂之「建物經濟耐用年數表」。

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

細 目		經濟耐用年數
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	✓ 1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	✓ 50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 金屬造(有披覆處理)	20
	5 金屬造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚造	20
	4 金屬造(有披覆處理)	15
	5 金屬造(無披覆處理)	10
	6 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氫及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	25
	2 加強磚造	20
	3 磚造	10
	4 金屬造(有披覆處理)	10
	5 金屬造(無披覆處理)	8
	6 木造	5

附表三

臺南市各類房屋折舊標準表

構 造 別		代 號	折 舊 率	耐 用 年 數	殘 值 率
鋼骨造		P	1%	60年	40%
鋼骨混凝土造		A			
鋼骨鋼筋混凝土造		S			
鋼筋混凝土造		B	1%	60年	40%
預鑄混凝土造		T			
加強磚造		C	1.2%	52年	37.6%
鋼鐵造(200㎡以上)		U	1.2%	52年	37.6%
鋼鐵造(未達200㎡)		J			
木石磚造	咍砧石造	G	1.4%	46年	35.6%
	卵石混凝土造	H	1.3%	50年	35%
	雜木以外	D	2%	35年	30%
	雜木	E	2.5%	30年	25%
	磚石造	F	1.4%	46年	35.6%
土竹造	竹造	L	8%	11年	12%
	土磚混合造	K	3%	30年	10%
	純土造	R	5%	18年	10%
冷氣機		M	7.15%	13年	7.05%
升降機		N	5.55%	17年	5.65%
特殊構造物	油槽(含地上、地下油槽)	O	3.75%	20年	25%
	腐蝕性儲存槽		3.75%	20年	25%
	一般儲槽		1%	60年	40%
	地下儲氣槽		1%	60年	40%
	充氣膜造	I	6%	15年	10%

臺南市政府105年6月24日府稅房字第1050638310號公告
 民國105年7月1日實施