

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逐條說明	
制定條文	說明
<p>第一條 為使臺南市各類房屋耐用年數、折舊率、房屋標準價格合理化，特依地方制度法第二十八條第二款、第四款制定本條例。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，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。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，嚴重剝奪臺南市議會與臺南市民在房屋稅之權利等，應以自治條例定之。</p>

				<p>四、臺北市、新北市、臺中市、高雄</p> <p>五、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。</p>
<p>第二條 臺南市房屋耐用年數、折舊率評定如下：</p>				<p>一、依所得稅法第121條，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」。</p> <p>二、台南市政府105年6月24日公告重行評定房屋標準價格有關事項，其重新評定之單價係依據台南市政府地政局主管之「台南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」第6條附表一「合法房屋之重建單價補償標準表」打折計算。依其與相關下列法令訂定折舊率及殘餘價格率。</p> <p>(一)內政部頒「土地徵收補償市價查估辦法」第15條。</p> <p>(二)不動產估價技術規則第66條訂定之「建物經濟耐用年數表」及第67條訂定之「建物殘餘價格率」。</p> <p>(三)臺南市地價調查用建築改良物耐用年數及折舊率表。</p> <p>三、臺南市政府、財政部、不動產估價師公會全國聯合會公告之耐用年數對照資料如附表一~三。</p>
構造別	耐用年數(年)	折舊率(%)		
鋼骨造	50	1.8		
鋼骨混凝土造				
鋼骨鋼筋混凝土造				
鋼筋混凝土造	50	1.8		
預鑄混凝土造				
加強磚造	35	2.85		
鋼鐵造(200m ² 以上)	35	2.85		
鋼鐵造(未達200m ²)	35	2.85		
木石磚造	咾砧石造	30	3.33	
	卵石混凝土造	30	3.33	
	雜木以外	30	3.33	
	雜木	30	3.33	
	磚石造	30	3.33	
土竹造	竹造	10	10	
	土磚混和造	10	10	
	純土造	10	10	

<p>第三條 民國九十年七月一日至一〇五年六月三十日領照房屋，不適用於一〇五年六月二十四日公告重行評定之標準價格。其調漲之房屋稅，應還稅於民。民國一〇五年七月一日以後領照房屋，依照九十年六月三十日以前新建、增建、改建房屋之房屋標準單價表之單價調升百分之四十，為房屋標準單價。</p>	<p>一、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…」。</p> <p>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。</p> <p>二、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。</p>
<p>第四條 本自治條例自一〇八年三月一日施行。</p>	<p>因應108年房屋稅課徵，是以應於108年3月施行本自治條例。</p>

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、農作產銷設施(農業資料室、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、硝酸、硫酸、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、貯藏鹽及其他潮解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
- 96.10.17 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號函准已予備查
- 102.10.13 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.03.30 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 本會第五屆第三次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第1070069788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。

類 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
	2 加強磚造
	3 磚造
	4 金屬造(有被覆處理)
	5 金屬造(無被覆處理)
	6 木造
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
	2 加強磚造
	3 磚造
	4 金屬造(有被覆處理)
	5 金屬造(無被覆處理)
	6 木造
受鹽酸、硝酸、硫酸、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
	2 加強磚造
	3 磚造
	4 金屬造(有被覆處理)
	5 金屬造(無被覆處理)
	6 木造

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	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	鋼筋混凝土造	B	1%	60年	40%
	預鑄混凝土造	T			
	加強磚造	C			
鋼鐵造(200㎡以上)		U	1.2%	52年	37.6%
鋼鐵造(未達200㎡)		J			
木石磚造	塊石造	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	5.85%
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1050638336號公告
 民國105年7月1日實施

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

第一條 為使臺南市各類房屋耐用年數、折舊率、房屋標準價格合理化，特依地方制度法第二十八條第四款制定本條例。

第二條 臺南市房屋耐用年數、折舊率評定如下：

構造別		耐用年數(年)	折舊率(%)
鋼骨造		50	1.8
鋼骨混凝土造			
鋼骨鋼筋混凝土造			
鋼筋混凝土造		50	1.8
預鑄混凝土造			
加強磚造		35	2.85
鋼鐵造(200m ² 以上)		35	2.85
鋼鐵造(未達200m ²)		35	2.85
木石磚造	咾砧石造	30	3.33
	卵石混凝土造	30	3.33
	雜木以外	30	3.33
	雜木	30	3.33
	磚石造	30	3.33
土竹造	竹造	10	10
	土磚混和造	10	10
	純土造	10	10

第三條 民國九十年七月一日至一〇五年六月三十日領照房屋，不適用於一〇五年六月二十四日公告重行評定之標準價格。其調漲之房屋稅，應還稅於民。

民國一〇五年七月一日以後領照房屋，依照九十年六月三十日以前新建、增建、改建房屋之房屋標準單價表之單價調升百分之四十，為房屋標準單價。

第四條 本自治條例自一〇八年三月一日施行。

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	2	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
案 由	修正「臺南市房屋稅徵收率自治條例」部分條文草案，調降「非住家用」人民團體等非營業用房屋稅徵收率，敬請審議。		
說 明	<p>一、參照財政部表示：在房屋稅第五條未修正前，對於自住及非自住之住家用房屋稅率各地方政府均按法定最低稅率（即1.2%）課徵。（如附件一）</p> <p>二、103年6月4日修正房屋稅第五條，規定非自住之住家用房屋（供人民團體等非營業使用者）稅率，以最低不得少於其房屋現值百分之一點五，亦即非自住之住家用房屋（供人民團體等非營業使用者）稅率，採法定最低規定按房屋現值百分之一點五課徵，基於過去課徵慣例與人民團體經費籌措困難，本修正建議應屬合理。</p> <p>三、目前臺南市人口已邁入老齡化，家庭少子化。各人民團體會費已難以推展業務。且因整體經濟未顯著成長，年金改革後捐贈變少，對外籌募經費困難，為期人民團體永續經營促進臺灣社會正能量動能成長，特修正「非住家用」人民團體等非營業用房屋稅率應按其現值百分之二，調降為百分之一點五，課徵之。</p> <p>四、宜蘭縣「非住家用」人民團體等非營業用房屋，亦是按其現值百分之一點五課徵。</p> <p>五、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、本案送大會議決。</p> <p>二、Ingay Tali 穎艾達利議員、沈震東議員聲明保留大會發言權。</p>		
大 會 決 議	<p>(1)本案撤銷。</p> <p>(2)請市政府納入蔡育輝議員、Ingay Tali 穎艾達利議員、沈震東議員等議員之意見，下次再行提送本會。</p>		

附件一

財政部發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」

房屋稅條例第5條條文於本(103)年6月4日修正公布，增訂第2項授權財政部訂定供自住及公益出租人出租使用房屋之認定標準。財政部已依上開規定於本年6月29日訂定發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，並自同年7月1日生效，主要內容如下：

一、個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：

(一)房屋無出租使用。

(二)供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。

(三)本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內。

二、房屋屬供公益出租人出租使用，指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人，將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者。

財政部說明，有關上開自住房屋訂為全國合計3戶以內，係衡平考量個人所有住家用房屋供直系尊(卑)親屬居住使用屬社會常態，或夫妻因工作或子女就學等因素有分住二處之需要等情，是類房屋應認屬自住使用房屋，又為避免有心人士規避稅負及影響地方財政，爰明定本人、配偶及未成年子女所有屬自住之房屋，全國以3戶為限，以符合量能課稅並落實居住正義。

財政部進一步說明，依房屋稅條例第5條及第6條規定，房屋稅徵收率係由各地方政府視地方實際情形在法定稅率範圍內自行規定，以往各地方政府對於自住及非自住之住家用房屋稅率均按法定最低稅率(即1.2%)課徵，上開條文修正後，自住房屋仍維持按1.2%課徵，非自住之住家用房屋稅率由原1.2%~2%，提高為1.5%~3.6%，私人醫院診所及專門職業事務所由原1.5%~2.5%，提高為3%~5%；另各地方政府得視所有權人持有住家用房屋戶數訂定差別稅率。期藉增加房屋持有稅負，以抑制囤房，並維護租稅公平。據瞭解，各直轄市、縣(市)刻積極配合上開條文之修正，研擬修正其房屋稅徵收率。新聞稿聯絡人：何科長佳蓉 聯絡電話：(02) 23228259

更新日期：103-07-24 發佈單位：財政部賦稅署

臺南市房屋稅徵收率自治條例修正草案總說明

- 一、參照財政部 103 年 7 月 24 日表示：依房屋稅條例第 5 條及第 6 條規定，房屋稅徵收率係由各地方政府視地方實際情形在法定稅率範圍內自行規定；以往各地方政府對於自住及非自住之住家用房屋稅率均按法定最低稅率（即 1.2%）課徵。房屋稅條例第 5 條條文於 103 年 6 月 4 日修正公布「自住房屋仍維持按 1.2% 課徵，非自住之住家用房屋稅率由原 1.2%~2%，提高為 1.5%~3.6%」。
- 二、在房屋稅第五條未修正前，對於自住及非自住之住家用房屋稅率各地方政府均按法定最低稅率（即 1.2%）課徵；103 年 6 月 4 日修正房屋稅第五條，規定非自住之住家用房屋（供人民團體等非營業使用者）稅率，以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二點五。是以將非自住之住家用房屋（供人民團體等非營業使用者）稅率之採法定最低，按房屋現值百分之一點五課徵。基於政府過去課徵慣例，建議修正「臺南市房屋稅徵收率自治條例第二條房屋稅徵收率規定：二、非住家用（三）人民團體等非營業用房屋，按其現值百分之二課徵之。改修正以按其現值百分之一點五課徵之，自屬合理。
- 三、宜蘭縣「非住家用」人民團體等非營業用房屋，亦是按其現值百分之一點五課徵。
- 四、各人民團體經費收入，因經濟未顯著成長，年金改革後捐贈變少等因素，對外籌募經費困難，為期人民團體永續經營促進台灣社會正能量動能成長，請議會同意「非住家用」人民團體等非營業用房屋稅率應按其現值百分之二課徵之，改修正為「應按其現值百分之一點五」課徵之。