

關鍵詞：囤房稅（共5篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:47

房屋稅計算範例（囤房稅修法後），曾榮耀老師

文章編號：912569

發布日期：2024/10/08

其他關鍵詞：房屋稅

文章資訊

- 文章編號：912569
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2024/10/08
- 關鍵詞：房屋稅、囤房稅
- 爬取時間：2025-02-02 20:15:48
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912569)

內文

兄妹甲、乙、丙三人在相同行政區相同地段各擁有一棟鋼筋混凝土造2樓透天不動產，完工時間與房屋稅起課日期皆為民國87年7月1日，每層樓皆為3公尺高，每人的房屋面積皆為300m²，房屋標準單價為2,700元/m²。甲的房屋純供開業地政士事務所使用；乙的房屋非自住但借予其小叔供住宅使用；丙的房屋原供自住，但108年1月1日改為營業用。假設每年折舊率1%，地段調整率110%，則甲、乙、丙三人今年度（107年7月1日至108年6月30日）各應繳納房屋稅額為何？（自用住宅稅率為1.2%，非自住住宅稅率為1.5%，非住非營稅率為2%，營業用稅率為3%）（108年地政士考題）

甲乙丙房屋稅計算如下：

1. 甲房屋供開業地政士事務所使用，適用營業用稅率3%： $[2,700 \times (1 - 1\% \times 20) \times 110\% \times 300] \times 3\% = 21,384$ 元
2. 乙房屋借予其小叔供住宅使用，適用非自住之其他住家用稅率2%至4.8%，以下假設適用2%計算： $[2,700 \times (1 - 1\% \times 20) \times 110\% \times 300] \times 2\% = 14,256$ 元

3. 丙房屋原供自住，後改為營業用致稅額增加，依規定自變更之次期（109年）開始適用，故108年度房屋稅仍適用自住用稅率1.2%： $[2,700 \times (1 - 1\% \times 20) \times 110\% \times 300] \times 1.2\% = 8,553$ 元

因此，甲應繳納房屋稅21,384元；乙應繳納房屋稅14,256元；丙應繳納房屋稅8,553元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

空地稅、空屋稅及囤房稅, 許文昌老師

文章編號: 910700

發布日期: 2024/03/07

其他關鍵詞: 空地稅, 空屋稅, 空地, 空屋

文章資訊

- 文章編號: 910700
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/03/07
- 關鍵詞: 空地稅、空屋稅、囤房稅、空地、空屋
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:13
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910700>)

內文

- 一、空地稅
 - (一) 空地之意義: 所稱空地, 指已完成道路、排水及電力設施, 於有自來水地區並已完成自來水系統, 而仍未依法建築使用; 或雖建築使用, 而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十, 且經直轄市或縣(市)政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地(平§3⑦)。
 - (二) 對空地之制裁手段: 直轄市或縣(市)政府對於私有空地, 得視建設發展情形, 分別劃定區域, 限期建築、增建、改建或重建; 逾期未建築、增建、改建或重建者, 按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵二倍至五倍之空地稅或照價收買(平§26I)。準此, 對空地之制裁手段有二, 一為空地稅(照地價稅基本稅額之二倍至五倍加徵), 另一為照價收買(照公告土地現值收買)。
 - (三) 空地稅之目的:
 1. 採寓禁於徵之手段, 禁止土地閒置。
 2. 加重土地持有成本, 促進土地利用。
 3. 打擊土地投機, 穩定地價發展。
 - (四) 實施空地稅之問題:
 1. 空地稅過輕, 難以發揮其政策效果。

2. 空地須經限期建築使用而不使用，始得課徵空地稅。然，限期建築之期限過長，難以發揮立即打擊之效果。

3. 空地限期使用，應考慮當地之住宅需求狀況，否則所興建房屋如淪為空屋，造成資源之更大浪費。

- 二、空屋稅

法無明文規定。實施空屋稅之最大問題在難以認定「空屋」。如以用水、用電或用瓦斯之度數為認定依據，則屋主恐以浪費水電或浪費瓦斯方式因應，反而造成資源浪費，得不償失。

- 三、囤房稅

- (一) 囤房稅之規定：本人、配偶及未成年子女全國持有超過三戶住家用房屋，按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣（市）政府訂定之相應差別稅率，課徵房屋稅。其稅率最低不得少於其房屋現值2%，最高不得超過4.8%。

- (二) 囤房稅之目的：

1. 採寓禁於徵之手段，禁止囤積房屋。

2. 加重房屋持有成本，促其釋出房屋。

3. 打擊炒作房屋，抑制房價高漲。

- (三) 實施囤房稅之問題：

1. 囤房稅過輕，難以發揮其政策效果。

2. 課徵囤房稅，如發生轉嫁現象，政策效果恐落空。

3. 各直轄市、縣（市）所訂定之差別稅率不同，造成稅負不公平。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

囤房稅2.0之影響, 曾榮耀老師

文章編號: 910359

發布日期: 2024/01/16

文章資訊

- 文章編號: 910359
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/01/16
- 關鍵詞: 囤房稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:07
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910359)

內文

各位同學好

有關今年7月即將施行的囤房稅2.0, 茲就目前實務討論所談及之可能影響, 整理如下:

- 一、主要衝擊對象
 - (一) 多戶持有者
 - (二) 有長期餘屋庫存的建商
 - (三) 未申報租賃所得之屋主 (租屋黑數)
- 二、可能影響
 - (一) 囤房者無法再透過各縣市分散置產節稅
 - (二) 試圖找稅率較低之標的
 1. 因各縣市可自訂差別稅率, 故買房會從「高稅率縣市→低稅率縣市」
 2. 因出租且申報達標準的租賃所得之稅率, 低於空置住宅, 故「空屋→出租」
 - (三) 試圖找稅基較低之標的
 1. 新屋→中古屋
 2. 大坪→小宅

3. 市區→郊區

- (四) 建商傾向預售完銷
- (五) 因出租稅率較低，故將空屋改作出租，且將比以往多繳的囤房稅，轉嫁給消費者而漲租
- (六) 至於是否會使房價下跌則有不同看法：
 1. 主張會下跌者：因囤房稅導致囤房者持有成本增加，故會出租或出售，增加房屋供給的狀況下，量多價跌。
 2. 主張沒影響甚至繼續漲者：因空屋轉出租有利，且可轉嫁給租屋者，出租投資報酬率提高，進而會買更多房來出租獲利，於需求增加下，導致房價上漲。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

囤房稅相關規定, 曾榮耀老師

文章編號: 902589

發布日期: 2021/11/30

文章資訊

- 文章編號: 902589
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/11/30
- 關鍵詞: 囤房稅
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:39
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902589)

內文

各位同學好

可先參考下列時事新聞: 財政部促地方採行囤房稅, 6縣市表明跟進 - MoneyDJ理財網
財政部廣續積極督促地方政府落實房屋稅稅基之評定及徵收率之訂定, 使房屋稅負合理化-財政部全球資訊網 (mof.gov.tw)

今日專欄茲整理有關囤房稅相關規定: 依據房屋稅條例第5條規定, 供自住或公益出租人出租使用者, 為其房屋現值百分之一點二; 其他供住家用者, 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。目前有實施差別稅率者如下:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

另外, 地方稅法通則第4條規定: 「直轄市政府、縣(市)政府為辦理自治事項, 充裕財源, 除印花稅、土地增值稅外, 得就其地方稅原規定稅率(額)上限, 於百分之三十範圍內, 予以調高, 訂定徵收率(額)。但原規定稅率為累進稅率者, 各級距稅率應同時調高, 級距數目不得變更。前項稅率(額)調整實施後, 除因中央原規定稅率(額)上限調整而隨之調整外, 二年內不得調高。」因此, 該規定授權囤房稅率上限還可加徵30%的空間, 等於最高可以達到4.68%。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

台北市囤房稅之政策, 曾榮耀老師

文章編號: 416752

發布日期: 2019/10/24

其他關鍵詞: 囤房, 房屋稅

文章資訊

- 文章編號: 416752
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/10/24
- 關鍵詞: 囤房、囤房稅、房屋稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:21
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416752>)

內文

各位同學好

首先請各位同學閱讀下列新聞: 柯P打房 囤6屋課4.8%房稅 擁2戶以上1.5%起跳
專家: 恐轉嫁給租客【原文轉自: 蘋果日報】

這樣的政策, 在各位學完土地稅法後, 或許可以思考以下幾點稅法之概念:

1. 自住是否應該限定1戶? 房屋稅以3戶認定自住, 係老爸有錢買房, 除自己與老婆住一戶外, 以目前常理來看, 是有可能再另行購買一戶給念大學的小孩在外居住, 抑或買一戶給父母居住。因此, 是否要限縮自己住的那1戶是值得再討論, 否則也有可能影響到其他稅, 如地價稅自用住宅等之定義。
2. 6戶以上稅率調高至4.8%此概念即所謂的囤房稅, 非自住房屋越多, 課越重的稅率。然而, 如建議將稅率調高至4.8%, 當然已經超過現行房屋稅條例所規定的住家用最高稅率3.6%, 因而勢必要透過中央修法才辦得到。此外, 各縣市房屋供需狀況有別, 是否要一致性整體調整稅率, 實際上也要評估其他縣市之影響。例如調高稅率後, 只有台北市6戶上要課4.8%, 其他縣市沒有的話, 會否導致外溢效果, 使得新北市、宜蘭出現更多囤房情形?
3. 要打房, 除稅率外, 尚有稅基可調整土地稅的基本計算公式是「稅基」乘上「稅率」, 因而要調高投機囤房者的稅負, 除調高稅率外, 當然也可調整稅基。而房屋稅的稅基為縣市稅捐機關所核計的房屋現值, 其主要參考縣市的不動產評價委員會所評定的房屋標準價格(=房屋標準單價、折舊、街路等級調整率)而來。

惟大家可以思考的是，倘若要調整稅基，主要會調整房屋標準單價與街路等級調整率：

1. 如調整房屋標準單價，基本上會影響到整個縣市所有房屋，包含自住用的，因而以往都盡可能將這個單價壓低。鑑此，目前根據「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第15點，認定為高級住宅者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計，但適用「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」者，以120%加價核計房屋現值。也就是俗稱的「豪宅稅」，然而，這部分只能針對豪宅加成，無法直接對囤房數量去課重稅。
2. 如調整街路等級調整率，基本上會影響到該街路所有房屋，但部分人可能就只有該處房屋，調整反而影響到他，卻無法達到對囤房者課重稅之目的。

因此，到底該如何處理囤房之問題，似乎還有待中央與地方政府好好思考。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下