

關鍵詞：稅率（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:12

房屋同時作營業與自住使用之房屋稅計算案例, 曾榮耀老師

文章編號：914311

發布日期：2025/08/12

其他關鍵詞：營業用，自住，房屋稅，稅基

文章資訊

- 文章編號：914311
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/08/12
- 關鍵詞：營業用、自住、房屋稅、稅率、稅基
- 爬取時間：2025-08-d 18:59:04
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=914311)

內文

王大於114年1月新建一間樓地板面積為300平方公尺之房屋，並於當月開始起課房屋稅，其中15平方公尺供作飲料店營業使用，其餘面積則供自住使用。假設該房屋核定單價為每平方公尺8,000元，折舊率1%，地段等級調整率為200%，則王大當年應納房屋稅稅額為何？（該縣市營業用稅率為3%）

擬答

房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。
 $300 \times 1/6 = 50 > 15$ ，因此，以50平方公尺作為非住家用課稅面積。

• （一）非住家營業用

1. 稅基 房屋現值 = 核定單價 \times 面積 \times (1 - 折舊率 \times 經歷年數) \times 街路等級調整率
= $8,000 \times 50 \times (1 - 1\% \times 0) \times 200\% = 800,000$ (元)

2. 稅率 供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%。而該縣市訂定營業用稅率為3%

3. 應納房屋稅 $800,000 \times 3\% = 24,000$ (元)

• (二) 住家自住用

1. 稅基 房屋現值 = 核定單價 \times 面積 \times (1 - 折舊率 \times 經歷年數) \times 街路等級調整率
 $= 8,000 \times (300 - 50) \times (1 - 1\% \times 0) \times 200\% = 4,000,000$ (元)

2. 稅率 供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值1.2%。

3. 應納房屋稅 $4,000,000 \times 1.2\% = 48,000$ (元)

• (三) 王大當年應納房屋稅稅額

新建係按月比例計課(1至6月) $(24,000 + 48,000) \times 6/12 = 36,000$ (元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地價稅計算範例：特別稅率與一般稅率之綜合題型, 曾榮耀老師

文章編號: 910560

發布日期: 2024/02/20

其他關鍵詞: 地價稅, 稅基, 稅額

文章資訊

- 文章編號: 910560
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/02/20
- 關鍵詞: 地價稅、稅基、稅率、稅額
- 爬取時間: 2025-02-02 20:08:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910560>)

內文

假設曾某於C市有以下5筆都市土地，試問其應繳納多少地價稅額？（C市今年度累進起點地價為500萬元）

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

【解】（以下申報地價皆以萬元計算）

- （一）適用特別稅率者

1.

10地號

- （1）稅基 申報地價總額 $=300 \times 0.3=90$ （萬元）。
- （2）稅率 都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，屬自用住宅用地，其稅率為2‰
- （3）稅額 地價稅 $=90 \times 2‰=0.18$ （萬元）。

2.

21地號

都市計畫公共設施保留地未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。

3.

22地號

- (1) 稅基 申報地價總額 $=800 \times 1=800$ (萬元)。

- (2) 稅率

都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，統按6‰計徵地價稅。

- (3) 稅額 地價稅 $=800 \times 6\text{‰}=4.8$ (萬元)。

4.

33地號

無償供公眾通行之道路土地，經查明屬實者，在使用期間內，地價稅或田賦全免。但其屬建造房屋應保留之法定空地部分，不予免徵。

- (二) 適用一般稅率者：55地號

1.

稅基 申報地價總額 $=1,000 \times 2=2,000$ (萬元)。

2.

稅率 $(2,000-500) \div 500=3$ (倍)。

(1) 未超過累進起點地價，地價稅按基本稅率10‰徵收。

(2) 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵15‰。

3.

稅額 地價稅 $=500 \times 10\text{‰}+1,500 \times 15\text{‰}=27.50$ (萬元)。

(速算： $2,000 \times 15\text{‰}-500 \times 0.005=27.50$ (萬元))

- (三) 合計地價稅額

0. 18+4.8+27.50=32.48。

綜上，曾某今年度C市地價稅合計應繳納32.48萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地價稅計算範例_房地持分, 曾榮耀老師

文章編號: 909997

發布日期: 2023/12/19

其他關鍵詞: 住宅用地, 土地持分, 房屋持分, 地價稅

文章資訊

- 文章編號: 909997

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/12/19

- 關鍵詞: 住宅用地、稅率、土地持分、房屋持分、地價稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:06:50

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909997>)

內文

曾大於A縣有2筆土地, 皆符合自用住宅用地條件並提出申請, 如下表所示, 請問其今年度地價稅應納金額為多少? (A縣累進起點地價為500萬元)

• T. ABLE_PLACEHOLDER_1

【解】(以下申報地價皆以萬元計算)

合於都市土地面積未超過三公畝、非都市土地面積未超過七公畝部分之自用住宅用地, 其地價稅按千分之二計徵。

• (一) 適用自用住宅優惠稅率部分

1. 稅基 (1)土地持分與房屋持分之適用

A. 土地持分<房屋持分→土地持分面積皆可核准自用住宅優惠。

B. 土地持分=房屋持分→土地持分面積皆可核准自用住宅優惠。

C. 土地持分>房屋持分→僅能以房屋持分比例核准自用住宅優惠。

(2)33地號土地持有之1/3皆可適用優惠稅率

申報地價總額=300×1/3×3=300(萬元)。

(3)55地號土地僅1/2得適用適用優惠稅率

申報地價總額=700×1/2×5=1,750(萬元)。

2. 稅率 合於規定之自用住宅用地, 其地價稅按千分之二計徵。

3. 稅額 地價稅=(300+1,750)×2‰=4.1(萬元)。

• (二) 適用一般稅率部分 (55地號土地剩餘1/2)

1. 稅基 申報地價總額 $=700 \times 1/2 \times 5=1,750$ (萬元)。

2. 稅率 $(1,750-500) \div 500=2.5$ (倍)。

(1) 未超過累進起點地價，地價稅按基本稅率10‰徵收。

(2) 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵15‰。

3. 稅額 地價稅 $=500 \times 10\text{‰}+1,250 \times 15\text{‰}=23.75$ (萬元)。

(速算： $1,750 \times 15\text{‰}-500 \times 0.005=23.75$ (萬元))

• (三) 合計地價稅額

4. $1+23.75=27.85$ 。曾大今年度A縣地價稅應納金額為27.85萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

地價稅計算範例_自住與非自住混合, 曾榮耀老師

文章編號: 909767

發布日期: 2023/11/28

其他關鍵詞: 土地面積, 地價稅

文章資訊

- 文章編號: 909767

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/11/28

- 關鍵詞: 土地面積、稅率、地價稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:06:01

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909767>)

內文

甲於A縣有一筆自用住宅用地，土地面積200平方公尺，申報地價每平方公尺5萬元，而其上為2層樓之房屋，一樓面積100平方公尺並作營業使用，二樓則為50平方公尺作自住使用，試問甲於申請自用住宅用地優惠後，其地價稅應為多少？（A縣累進起點地價為300萬元）

擬答

（以下申報地價皆以萬元計算）

根據「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」，房屋為樓房(含地下室)，不論是否分層編訂門牌或分層登記，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例認定之。

• (一) 可適用自用住宅用地優惠稅率部分

1. 稅基 (1) 自住面積 = 土地面積 × 自住部分所占面積比例
= 土地面積 × [2樓房屋面積 ÷ (1樓+2樓房屋面積)] = $200 \times [50 \div (100+50)]$
= 66.67 (平方公尺) (2) 申報地價總額 = $66.67 \times 5 = 333.33$ (萬元)。

2. 稅率 自用住宅用地優惠稅率為千分之二。

3. 稅額 地價稅 = $333.33 \times 2\text{‰} = 0.67$ (萬元)。

• (二) 適用一般稅率部分

1. 稅基 (1)一般用地面積=土地面積-自住面積 =200-66.67
=133.33(平方公尺) (2)申報地價總額=133.33×5=666.67(萬元)。

2. 稅率 $(666.67-300) \div 300 = 1.22$ (倍)。
(1)未超過累進起點地價，地價稅按基本稅率10‰徵收。
(2)超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵15‰。

3. 稅額 地價稅=300×10‰+366.67×15‰=8.50(萬元)。
(速算： $666.67 \times 15\text{‰} - 300 \times 0.005 = 8.50$ (萬元))

• (三) 甲應繳地價稅額

0.67+8.50=9.17(萬元)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下