

關鍵詞：自住（共3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，房屋稅，稅率，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

房屋稅自住優惠稅率之條件, 許文昌老師

文章編號: 911189

發布日期: 2024/05/02

其他關鍵詞: 房屋稅

文章資訊

- 文章編號: 911189

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/05/02

- 關鍵詞: 自住、房屋稅

- 爬取時間: 2025-02-02 20:10:57

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911189>)

內文

供自住者, 房屋稅率為1.2%。全國僅持有一戶房屋供自住者, 房屋稅率為1%。

• (一) 自住稅率1.2%之條件:

1. 戶籍條件: 本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記, 並供其實際居住使用。
2. 使用條件: 房屋無出租或營業使用。
3. 戶數條件: 本人、配偶及未成年子女持有住家用房屋全國合計三戶內。

• (二) 自住稅率1%之條件:

1. 戶籍條件: 本人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記, 並供其實際居住使用。
2. 使用條件: 房屋無出租或營業使用。
3. 戶數條件: 本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋。
4. 現值條件: 房屋現值在一定金額以下。一定金額由直轄市及縣(市)政府訂定, 報財政部備查。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

自住之意涵, 許文昌老師

文章編號: 910837

發布日期: 2024/03/21

其他關鍵詞: 房屋所有權人, 房地所有權人, 房地合一, 重購房地

文章資訊

- 文章編號: 910837
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/03/21
- 關鍵詞: 自住、房屋所有權人、房地所有權人、房地合一、重購房地
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:40
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910837>)

內文

地價稅及土地增值稅所採用之「自用住宅用地」, 法有明文定義(詳見土地稅法 § 9), 適用上較明確。然, 房屋稅及房地合一所得稅所採用之「自住」, 法無明文定義, 其意涵因適用情形而異。茲就其適用情形分析其自注意涵如下:

• (一) 自住之房屋稅優惠稅率:

1. 條件: (1) 戶籍條件: 房屋所有權人、配偶或直系親屬辦竣戶籍登記, 並供房屋所有權人、配偶或直系親屬實際居住使用。(2) 使用條件: 房屋無出租或營業使用。(3) 戶數條件: 房屋所有權人、配偶及未成年子女持有住家用房屋全國合計三戶內。
2. 優惠稅率: 自住房屋, 按房屋現值之1.2%課徵。全國僅持有一戶, 按房屋現值之1%課徵。

• (二) 自住之房地合一所得稅免稅及優惠稅率:

1. 條件: (1) 戶籍條件: 房地所有權人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記, 且連續滿六年。(2) 持有條件: 房地所有權人或其配偶、未成年子女持有並居住於該房屋連續滿六年。(3) 使用條件: 交易前六年內, 無出租、供營業或執行業務使用。(4) 次數條件: 房地所有權人或其配偶、未成年子女於交易前六年內未曾適用本項免稅規定。換言之, 每六年享用一次。
2. 優惠規定: 自住房地, 房地交易所得在400萬元以下, 免徵; 超過400萬元部分, 稅率10%。

• (三) 自住之房地合一所得稅重購退稅：

1. 條件：(1) 戶籍條件：房地所有權人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並居住。(2)

使用條件：出售前一年內，房屋無出租、供營業或執行業務使用。(3) 時間條件：自完成移轉登記之日起二年內重購。先購後售亦適用之。(4) 名義條件：出售或重購房地限以納稅義務人本人或其配偶名義登記。(5) 時效條件：自完成移轉登記之日起五年內申請退還。(6) 移轉條件：重購後五年內再行移轉或改作其他用途，追繳原退還稅款。

2. 退稅金額：(1) 重購房地價格大於出售房地價格：退還全部納稅金額。(2) 重購房地價格不及出售房地價格：就納稅金額按重購價格占出售價額之比率申請退稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下