

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國109年3月11日印發

院總第 39 號 委員提案第 24109 號

案由：本院民眾黨黨團，有鑑於我國空屋率不斷攀升，且房屋持有成本過低，多數空屋集中於少數囤房客手中，藉此炒作房價，從中賺取價差，從而影響房價上漲。爰此，提出「房屋稅條例第五條及第十一條條文修正草案」。住房權，為憲法所賦予人民之保障，故降低單一起自住不動產持有成本，以全國為範圍計算戶數，增加房屋持有稅率，提高多戶不動產持有者持有稅，採累進稅率課徵「囤房稅」，提高房屋持有成本，並將房屋標準價格評定由 3 年縮為 2 年，盼能有效遏止囤房、抑制不當炒作房價行為，以保障憲法所賦予人民之住房權，維護居住正義。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、為保障人民基本居住權益，房屋所有權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶供自住使用、辦竣戶籍登記且符合都市計畫規定可作住宅使用之單一且自住房屋者，採區間稅率自百分之〇點六至百分之一點二，以期落實居住正義理念，爰增訂第一項第一款第一目規定。
- 二、公益出租人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者，協助政府解決市民及弱勢族群居住需求，具有公益性，基於公益性出租輕稅政策，比照單一自住採區間稅率自百分之〇點六至百分之一點。另避免承租人領有租金補貼承租高價住宅，針對公益出租人出租房屋月租金收取超過中央主管機關公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者，適用稅率百分之一點二，爰增訂第一項第一款第二目規定。
- 三、基於量能課稅，取消自住三戶優惠，住家用房屋不再區分自住或非自住，並改以家戶持有全國戶數採累進差別稅率，爰增訂第一項第一款第三目規定。
- 四、為期稅制更合理公平，起造人持有待銷售住家用房屋適用百分之一點五房屋稅徵收率之待銷售期間為一年，以促使起造人加速釋出餘屋，爰增訂第一項第一款第三目但書規定。

立法院第 10 屆第 1 會期第 4 次會議議案關係文書

- 五、基於實質課稅原則，爰刪除第一項第三款但書「非住家用之課稅面積最低不得少於全部面積六分之一」之限制。
- 六、基於量能課稅，取消自住三戶優惠，住家用房屋不再區分自住或非自住，並改以家戶持有全國戶數採累進差別稅率，且已建議增訂第一項第一款第一目及第二目，明定全國單一自住及公益出租人適用之規定，爰刪除第二項規定。
- 七、房屋標準價格重行評定時程，應秉持房屋稅條例第十一條修法精神，參照平均地權條例第十四條，由每三年一次縮短為每二年一次；又透過整合調整期程，可使未來房地合併課徵不動產持有稅之起始點一致，亦能配合縣市首長任期四年適時調整，爰修正第二項規定。

提案人：台灣民眾黨立法院黨團

蔡壁如 賴香伶 張其祿

高虹安 邱臣遠

房屋稅條例第五條及第十一條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第五條 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：</p> <p>(一)<u>房屋所有權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶供自住使用、辦竣戶籍登記且符合都市計畫規定可作住宅使用者，最低不得少於其房屋現值百分之〇點六，最高不得超過百分之一點二。</u></p> <p>(二)<u>符合住宅法第 3 條所定資格之公益出租人所出租供住家使用之房屋，其每月租金未超過該法中央主管機關所定當年度社會住宅包租代管計畫之簽約租金上限者，最低不得少於其房屋現值百分之〇點六，最高不得超過百分之一點二；超過上開簽約租金上限者，為其房屋現值百分之一點二。</u></p> <p>(三)<u>其他供住家用者，房屋所有權人本人、配偶及未成年子女於全國持有一戶者，為其房屋現值百分之一點二；持有第二戶及第三戶者，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二點四；持有第四戶及第五戶者</u></p>	<p>第五條 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：</p> <p>一、住家用房屋：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。</p> <p>二、非住家用房屋：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百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，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二點五。</p> <p>三、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。</p> <p>前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。</p>	<p>一、為加強保障人民基本居住權益，房屋所有權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶供自住使用、辦竣戶籍登記且符合都市計畫規定可作住宅使用之單一且自住房屋者，可再降低稅率，建議採區間稅率自百分之〇點六至百分之一點二，以期落實居住正義理念，爰增訂第一項第一款第一目規定。</p> <p>二、公益出租人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者，協助政府解決市民及弱勢族群居住需求，具有公益性，基於公益性出租輕稅政策，比照單一自住採區間稅率自百分之〇點六至百分之一點二。另避免承租人領有租金補貼承租高價住宅，針對公益出租人出租房屋月租金收取超過中央主管機關公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者，適用稅率百分之一點二，爰增訂第一項第一款第二目規定。</p> <p>三、基於量能課稅，取消自住三戶優惠，住家用房屋不再區分自住或非自住，並改以家戶持有全國戶數採累進差別稅率，爰增訂第一項第一款第三目規定。</p> <p>四、起造人興建住宅房屋，主要目的為銷售，增加房產市場之供給，且興建完成後之待售期間，尚難認屬囤房性</p>

<p><u>，最低不得少於其房屋現值百分之二點四，最高不得超過百分之三點六；持有第六戶以上者，最低不得少於其房屋現值百分之三點六，最高不得超過百分之四點八。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅一年內未出售者，為其房屋現值百分之一點五。</u></p> <p>二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所及自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，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二點五。</p> <p>三、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。</p>		<p>質，惟起造人取得使用執照後，在一年期間已可售出大部分房屋，為期稅制更合理公平，起造人持有待銷售住家用房屋適用百分之一點五房屋稅徵收率之待銷售期間為一年，以促使起造人加速釋出餘屋，爰增訂第一項第一款第三目但書規定。</p> <p>五、基於實質課稅原則，爰刪除第一項第三款但書「非住家用之課稅面積最低不得少於全部面積六分之一」之限制。</p> <p>六、基於量能課稅，取消自住三戶優惠，住家用房屋不再區分自住或非自住，並改以家戶持有全國戶數採累進差別稅率，且已建議增訂第一項第一款第一目及第二目，明定全國單一自住及公益出租人適用之規定，爰刪除第二項規定。</p>
<p>第十一條 房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：</p> <p>一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。</p> <p>二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。</p> <p>三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。</p> <p>前項房屋標準價格，每二年重行評定一次，並應依</p>	<p>第十一條 房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：</p> <p>一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。</p> <p>二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。</p> <p>三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。</p> <p>前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依</p>	<p>房屋標準價格重行評定時程，應秉持房屋稅條例第十一條修法精神，參照平均地權條例第十四條，由每三年一次縮短為每二年一次；又透過整合調整期程，可使未來房地合併課徵不動產持有稅之起始點一致，亦能配合縣市首長任期四年適時調整，爰修正第二項規定。</p>

立法院第 10 屆第 1 會期第 4 次會議議案關係文書

其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。	其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。	
--------------------	--------------------	--

立法院第 10 屆第 1 會期第 4 次會議議案關係文書