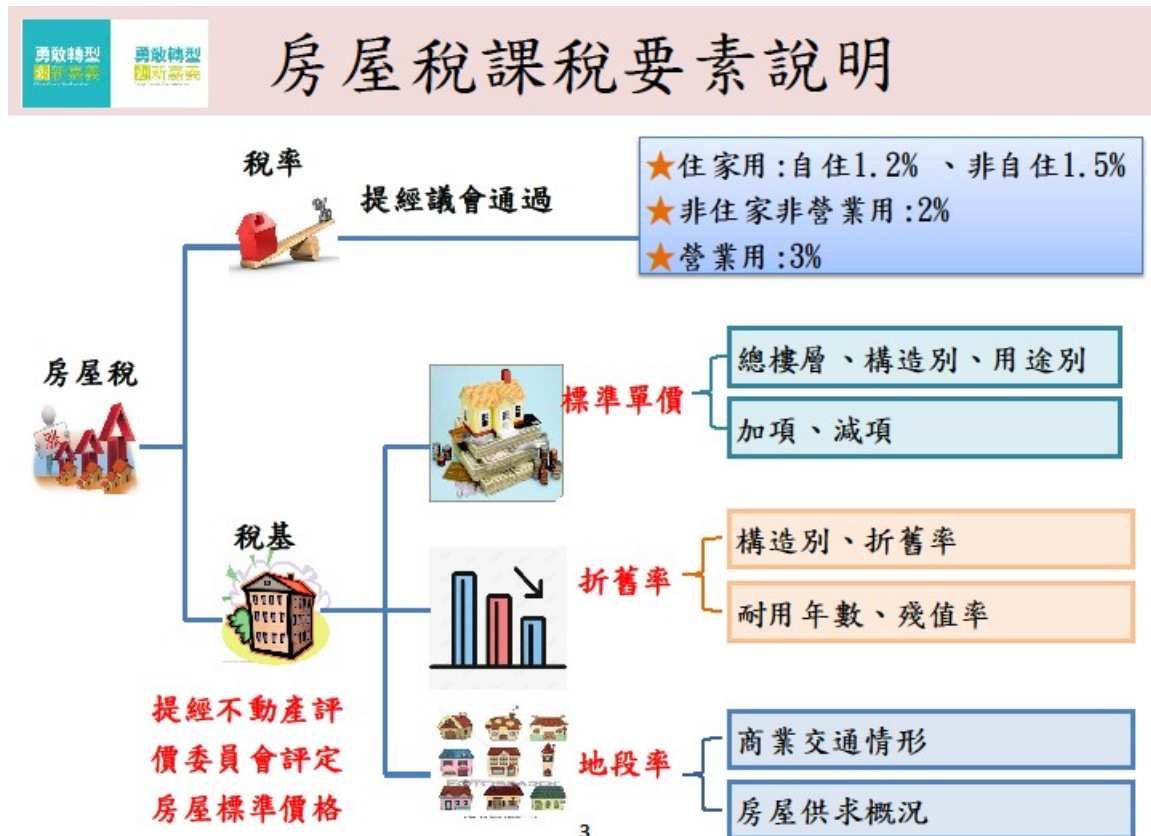


# 108 年房屋標準價格調整 Q&A

問題一：房屋稅課稅要素為何?如何計算?

答：



計算公式：

核定單價=標準單價\*(1±各項加減項之加減率)±樓層高度之超高價或偏低價

房屋現值=核定單價\*面積\*(1-折舊率)\*經歷年數\*地段調整率

應納房屋稅=房屋現值\*稅率

問題二：房屋標準單價及地段率調整之法源依據？

答：

房屋稅條例第 11 條規定：「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：

1. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
2. 各類房屋之耐用年數及折舊標準。
3. 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。

前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」

問題三：房屋標準價格是否每年都會調整？

答：房屋稅條例第 11 條第 2 項規定：「前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」所以法律規定，房屋標準價格是每 3 年全面檢討 1 次，無法每年調整，至於調整範圍則視調整當年實際調查情形提報至不動產評價委員會討論決議而定。

問題四：本縣 108 年不動產評價委員會評定的重點項目為何？

答：本次 108 年不動產評價委員會之重要提案，包括房屋標準單價之調降，及取消部分設備加價(成)之規定，且 105 年 7 月 1 日起興建完成建築物均調整適用。

(一) 房屋標準單價平均降幅 20%：經檢討 105 年公告之房屋標準單價後，除考量簡陋房屋降幅達 4-5 成，工廠類及一般住宅類(1-3 樓)降 2 成，其餘各類房屋降幅為 0-2 成。

(二) 考量民眾租稅負擔及促進本縣觀光產業發展，105 年 7 月 1 日起新、增、改建房屋取消國際觀光旅館、百貨公司大型商場、影劇院及遊藝場所及十層樓以上等房屋，如有裝設中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等設備標準單價加價規定。

(三) 上開兩項利多決議，公告後自 108 年 7 月 1 日起實施。

問題五：本縣於今(108)年 5 月 20 日召開 108 年不動產評價委員會，調整後房屋標準單價平均降幅 20%，但 105 年時已調高 81%，是否應針對一般住宅類房屋及高層樓房屋降至 30%-40%。

答：本次調整幅度經檢討均在合理範圍內，說明如下：

(一) 房屋標準單價調整依規定除考量成本面(構造及總樓層數)外，仍需參考物價指數波動來衡量(行政院主計總處公佈以 80 年為基期計算之營建工程物價指數 106 年已達 196%)，本次調整幅度均在合理範圍內。(以 73 年為基準調幅為 42%)

(二) 本次房屋標準單價調整後平均降幅 20%(以 105 年 7 月為基準)，另考量一般

民眾租稅負擔，特別針對高樓層房屋(降幅 26%~38%)及一般住宅類(1-3 層樓)房屋(降幅 21%~23%)調整降幅，比例均大於平均調幅 20%。

- (三) 倘降幅調整至 30%-40%，將造成本縣財政收入鉅額減少，財政狀況愈趨窘困，恐嚴重影響本縣公共事務的運作，對民眾福利影響深遠。
- (四) 房屋標準單價調整後，一般住宅 5 層樓房屋標準單價每坪約 1 萬 4,000 元，已遠低於目前營建市場上房屋建造成本(每坪約 7 萬-9 萬)，已兼具課稅公平性及合理性。

問題六：108 年不動產評價委員會所評定之房屋標準單價調整案之修正原則為何？

答：縣長特別裁示財政稅務局應考量家戶所得及現況適當調整房屋標準單價，不合理的部分應適度修改，以符合公平正義原則。

這次的房屋稅標準單價調整，我們秉持了三大原則：

- (一) 對於面積小、價值不高的房屋構造（例如：加強磚造、鋼鐵造、木、石、磚造土、竹造），調整不宜過高。
- (二) 各類別房屋應依照它的用途、構造、使用及樓層數，給予不同標準單價。
- (三) 最高調幅不超過建築工程總指數及營建工程物價指數所計算之幅度。

最後提出了合宜的房屋標準單價調降方案送 108 年不動產評價委員會討論。

問題七：106 年至 108 年因調漲房屋標準單價增加之房屋是否應退還溢繳之房屋稅？

答：

(一)105年不動產評價委員會評定之標準已公告具法效性，所執行開徵106年-108年房屋稅作業依法有據，無退稅空間及依據。

(二)本次108年不動產評價委員會係評定未來3年作為108年7月1日起至111年6月30日止之房屋稅之計算基準，本次108年不動產評價委員會之評定亦無權改變前次之決議。

問題八:108年重行評定房屋標準單價何時實施?

答:本縣不動產評價委員會於108年5月20日決議通過本縣108年房屋標準價格等相關事項，公告後自108年7月1日起施行，即作為108年7月1日起至111年6月30日止之房屋稅之計算基準。

問題九：房屋課稅時因所坐落土地已課徵地價稅，可否不再加計地段率課徵房屋稅？

回答:

(一) 房屋稅為財產稅的一種，財產多或價值高者課較多的稅賦，是財產稅量能課稅的基本原則，房屋價值的高低除本身房屋面積、構造外也深受所在位置影響，同樣房子在繁榮地段與不繁榮地段就有不同價值，如果排除地段率，就量能課稅基礎上顯然造成不公平的現象，在不繁榮地段的房屋與繁榮地段上的房屋課相同的房屋稅，對不繁榮地段房屋所有人確實產生不公平之租稅負擔。

(二) 依目前法定之房屋稅稅制，房屋稅計算房屋現值時需考量地段率，係法律

所明定，較符公平原則。