

桃園市政府地方稅務局

108 年度桃園市房屋稅 稅收及稅源分析



桃園市政府地方稅務局編印

中華民國 109 年 2 月

目次

壹、前言	1
貳、房屋稅稅額之計算	2
參、本市房屋稅稅源之分析	5
肆、本市 108 年度各項稅捐實徵淨額概況分析	11
伍、本市近年房屋稅預算數與實徵淨額比較分析	12
陸、6 都近年房屋稅預算數與實徵淨額比較分析	15
柒、結語	18

表次

表 1 6 都房屋稅徵收率表	4
表 2 本市 103 年度至 108 年度房屋應稅戶數統計表-依構造別分	6
表 3 本市 103 年度至 108 年度房屋應稅戶數統計表-依使用別分	9
表 4 108 年度各項稅捐實徵淨額統計表	12
表 5 本市近年房屋稅預算數與實徵淨額比較	14
表 6 近年 6 都房屋稅稅收概況表	16

圖次

圖 1 本市 107 年度至 108 年度房屋應稅增減戶數-依構造別分	7
圖 2 本市 103 年度至 108 年度房屋應稅增減戶數-依構造別分	7
圖 3 108 年度應稅房屋依使用別分之比重圖	10
圖 4 本市 107 年度至 108 年度房屋應稅增減戶數-依使用別分	10
圖 5 本市 104 年度至 108 年度房屋應稅增減戶數-依使用別分	11
圖 6 108 年度各項稅捐實徵淨額比重圖	12
圖 7 近年房屋稅預算數與實徵淨額比較圖	14
圖 8 6 都 103 年度至 108 年度房屋稅稅收概況圖	17
圖 9 6 都 103 年度至 108 年度房屋稅稅收成長趨勢圖	17
圖 10 6 都 108 年度房屋稅稅收概況圖	18

壹、前言

房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。房屋所有人指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。而房屋稅是對房屋所有人徵收的財產稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物（電梯屬建築物使用上之必要設備，非增加房屋使用價值，故本市經不動產評價委員會決議於 104 年 7 月 1 日起刪除電梯設備評價之規定¹）為課徵對象，無建造執照之違章建築房屋²亦不例外；並依房屋實際使用情形分別按不同稅率課徵。至房屋稅之完納，係納稅義務之履行，不能據以使違章建築房屋變成合法。

依據房屋稅條例第 12 條規定，房屋稅每年徵收 1 次，其開徵日期由省（市）政府定之（屬於定期開徵之底冊稅，依慣例於每年 5 月開徵³）。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿 1 個月者不計。

桃園是一個年輕、高科技的智慧城市，升格後各項市政建設蓬勃發展，人口亦成長快速，在在需要以財政支援建設，以建設培養財政；本局職司轄內房屋稅規劃管理與稽徵作業，提供市政建設穩健的財源收入。為瞭解本市房屋稅徵起情形，以下探討本市房屋稅稅額之計算、稅源結構、各項稅捐實徵淨額、稅收概況與趨勢等，同時比較六都房屋稅稅收資料，期透過本文統計分析供施政決策者於制定決策參考，並作為本局稅務工作推動與各界參考使用及建議，發揮統計支援決策功能，提升政府行政效率。

-
1. 考量現今建築型態多為大樓集合式住宅，電梯設備已為民生必需或孝親及居家照顧所需，非屬增加房屋使用價值項目，爰依不動產評價實施要點第 6 點規定，經本市不動產評價委員會訂定桃園市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點，並於要點中刪除原電梯應依電梯設備工程費概算表予以評價之規定，即本市房屋自 104 年 7 月 1 日起裝設電梯設備者，無論用途為何均已無需課徵房屋稅。
 2. 依財政部 69 年 7 月 16 日臺財稅第 35758 號函釋略以，房屋凡供營業用者，不論營利事業有否取得執照，均應按營業用稅率課徵房屋稅。又房屋稅係以附屬於土地之各種房屋等建物為課徵對象，無照違章建築房屋自不例外。
 3. 依本市府 107 年 3 月 9 日府稅房字第 1072001452 號函核定：本市固定每年房屋稅開徵日期自當年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止、地價稅開徵日期自當年 11 月 1 日起至 11 月 30 日止，徵收期間各為 1 個月。

貳、房屋稅稅額之計算

依據房屋稅條例第 10 條規定，主管稽徵機關應依不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值；因此，房屋稅稅基係採計經評定之房屋稅課稅現值，再按其適用房屋稅率計算後，即為應納稅額，而非依房屋造價或登錄實價來計算應納稅額；至於房屋標準單價⁴之評定則是參考房屋的建材、用途和樓層數計算，其計算方式如下：

核定單價 = 標準單價 × (1 ± 各加減項之加減率)

± 樓層高度之超高價或偏低價⁵

房屋現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 經歷年數)
× 房屋地段調整率⁶

房屋應納稅額 = 房屋現值 × 房屋稅稅率

房屋稅稅率為另一個影響房屋稅稅收多寡的關鍵因子，房屋稅稅率依房屋使用情形適用不同稅率，依據 104 年 7 月 31 日桃園市政府公布之「桃園市房屋稅徵收細則」第 4 條規定，本市房屋稅徵收率，由本市府視地方實際情形，依房屋稅條例第 5 條規定稅率範圍內擬定，提經議會通過後，報請財政部備案⁷。本市為配合總統於 103 年 6 月 4 日公布修正之房屋稅條例第 5 條條文⁸及升格直轄市，除了將徵收率調至法定徵收率範圍內，檢討並制定合理房屋稅徵收率，提高持有成本，以避免產生囤房現象；觀察 6 都之非自住住家用稅率，臺北市採差別稅率（納稅人持有非

4. 依據房屋稅條例第 11 條規定略以，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：(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；由直轄市、縣（市）政府公告，每 3 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。

5. 本市 104 年調整房屋標準單價表係按行政院主計總處「營造工程物價指數 CCI」80 年至 103 年平均年上漲率 96% 為基準，並參酌 73 年至 103 年消費者物價指數(CPI)增幅 66.17%，調升標準單價 60%，適用對象為 104 年 7 月 1 日以後建築完成之房屋。

本市依規定於 107 年 5 月 30 日召開不動產評價委員會，重行評定房屋標準價格，考量整體經濟景氣欠佳及營造工程物價指數上漲率降低，105 年地價稅調升 34.56%，為兼顧納稅義務人租稅負擔能力並適度反應民意，會議決議標準單價不予調整，並提高適用新標準單價房屋之折舊率；同時於 107 年 7 月 1 日起取消 104 年 7 月 1 日起建造完成之國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、十層樓以上房屋有室內或屋頂游泳池、中央空調、電扶梯、金屬玻璃帷幕等設備之標準單價加價規定。

自住房屋 2 戶以下採 2.4%、3 戶以上採 3.6% 差別稅率課徵房屋稅) 其餘 4 都則採單一固定稅率，本局研擬本市房屋稅徵收率自治條例除參酌鄰近直轄市臺北市稅率並考量民眾期待、讓非自住之投資客增加房屋持有成本、落實居住正義及租稅公平後，非自住之住家用房屋適用較高 2.4% 房屋稅率，另調高私人醫院、診所或自由職業事務所使用稅率為 3% 及人民團體等非營業用稅率為 2% (詳表 1)，於 104 年 7 月 1 日起施行。

另外，如符合房屋稅條例第 14 條及 15 條所列各款使用情形之公有、私有房屋者，則免徵房屋稅。本市再依該條例第 15 條第 1 項第 9 款與簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第 16 點規定，於 106 年 3 月 15 日公告本市住家房屋現值免徵標準⁹，自 106 年期起房屋稅開徵案件適用。

再者，為配合房屋稅條例第 5 條條文及住宅法之修正，財政部於 106 年 11 月 30 日修正公布住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準，明定個人所有之住家用房屋符合 (一) 房屋無出租使用 (二) 供本人、配偶或直系親屬實際居住使用 (三) 本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內等情形者，屬供自住使用；另房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣 (市) 主管機關依住宅法及其相關規定核 (認) 定之公益出租人，於核 (認) 定之有效期間內，出租房屋供住家使用，其房屋稅稅率按 1.2% 課徵之。

-
6. 在考量房市尚未完全復甦、民生物資上漲及民眾納稅負擔，本市不動產評價委員會僅針對 107 年 7 月 1 日以後完工之建物微幅調整地段率，除現場實地勘查外，並運用 GIS 地理資訊系統彩繪地段率圖層及大數據分析，全盤檢視本市各街路地段率做微幅調整。
 7. 依據房屋稅條例第 6 條規定，直轄市、縣 (市) 政府得視地方實際情形，在第 5 條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。
 8. 依據房屋稅條例第 5 條規定略以，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵：(1) 住家用房屋：自住或公益出租人使用者稅率為 1.2%，其他供住家用者稅率 1.5%~3.6% (2) 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稅率 3%~5%，供人民團體等非營業使用者稅率 1.5%~2.5%。
 9. 公告本市住家房屋現值免徵標準：住家房屋現值免徵標準為 10 萬 3 千元，但經本市政府公告劃定為第 2 級及第 3 級航空噪音防制區及南區垃圾焚化廠週邊回饋區，適用本市房屋街道等級調整率核計現值，按 7 成核計房屋稅之住家房屋，免徵標準為 14 萬 8 千元。

表 1 6 都房屋稅徵收率表

單位：%

使用情形		法定稅率	桃園市	臺北市	新北市	臺中市	臺南市	高雄市
住 家 用	供自住或公益 出租人使用者	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%	1.2%
	其他供住家使 用者	1.5%~3.6%	2.4%	持有 2 戶 以下者 2.4%； 持有 3 戶 以上者 3.6%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
非 住 家 用	供營業用	3%~5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	供私人醫院、診 所或自由職業 事務所使用者	3%~5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
	供人民團體等 非供營業用者	1.5%~2.5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
實 施 日 期			104.7.1	103.7.1	108.1.1	103.7.1	103.7.1	103.7.1

資料來源：房屋稅條例、各直轄市房屋稅徵收率自治條例。

最後，106 年 1 月 11 日住宅法第 16 條、第 22 條修正公布，授權地方政府制定自治條例；本市即於 107 年 6 月 26 日制定公布「桃園市社會住宅興辦與公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」，並溯自 106 年 1 月 13 日施行。

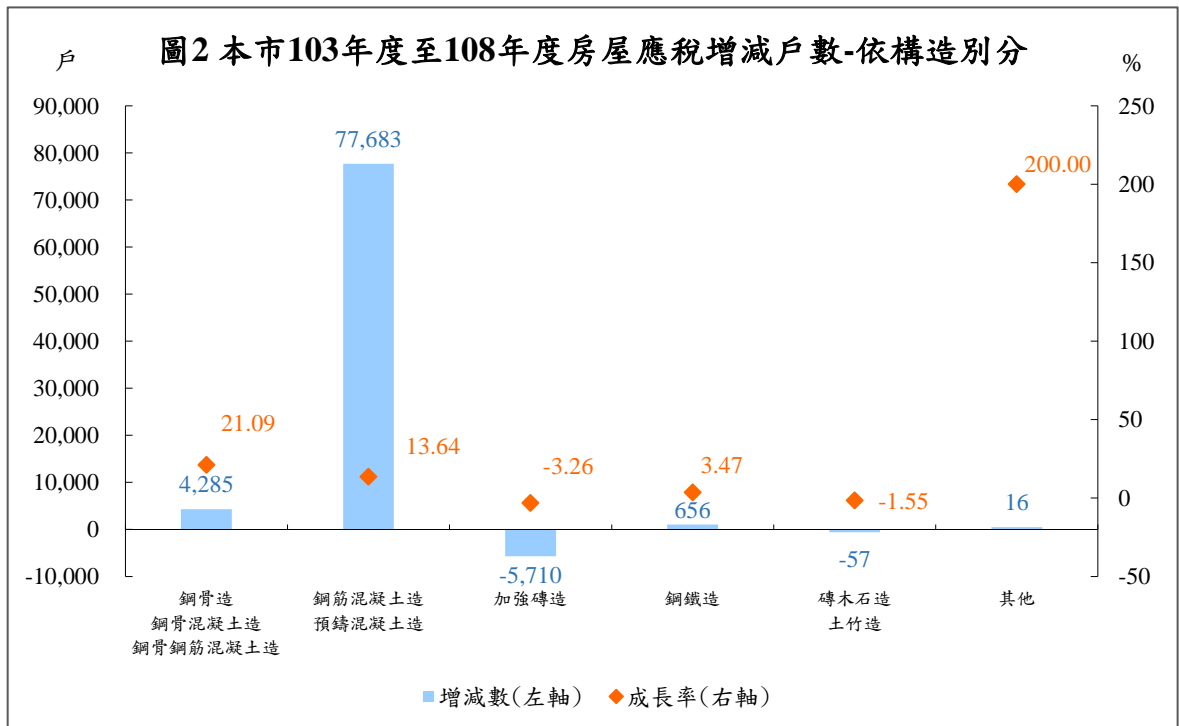
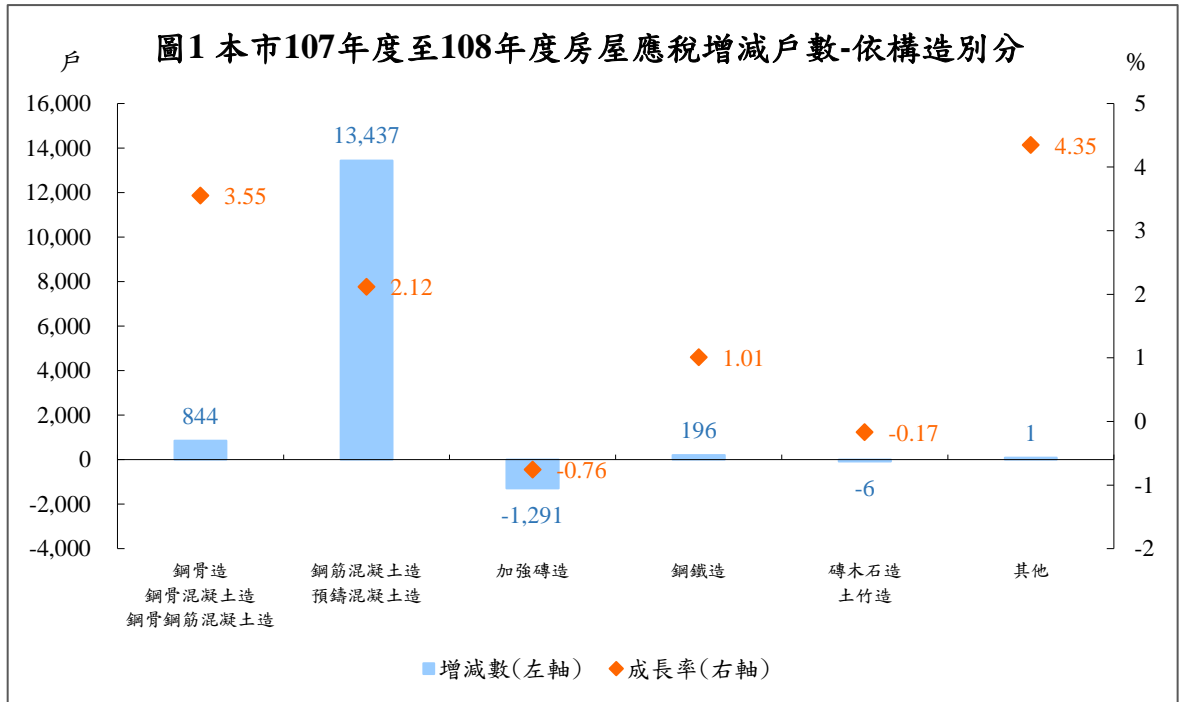
其中公益出租人之房屋稅優惠稅率則規定於「桃園市房屋稅徵收率自治條例」第 2 條第 1 款第 1 目規定，住家用房屋供自住或公益出租人出租使用者稅率以 1.2% 課徵。本市「社會住宅興辦與公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」租稅優惠最長期間為 10 年，具有主動辦理核定減免地價稅及房屋稅之租稅優惠，免由土地及房屋所有權人申請之最簡便程序，減免範圍最大，無出租面積及戶數之限制等的特色；首創於 107 年 8 月 27 日房屋稅與地價稅同日同步迅速主動退稅，非但鼓勵公益出租人即愛心房東出租房屋給在本地就業、就學、經濟弱勢及社會弱勢等有居住需求者，更使青年族群及弱勢家庭可獲得適宜的居住環境，達成落實「居住正義」及健全住宅市場提升居住品質的目標。

參、本市房屋稅稅源之分析

一、103 年度至 108 年度房屋應稅戶數分析-依構造別分

本市 108 年度房屋稅應稅戶數總計 86 萬 4,145 戶，較上(107)年度之 85 萬 964 戶增加 1 萬 3,181 戶，成長率為 1.55%，倘由房屋構造別分析，當中以「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」增加 1 萬 3,437 戶最多，成長率為 2.12%。其次為「鋼骨造、鋼骨混凝土造及鋼骨鋼筋混凝土造」增加 844 戶，成長率為 3.55%，第三為「鋼鐵造」增加 196 戶，成長率為 1.01%；另 2 項「加強磚造」及「磚木石造、土竹造」房屋構造項目，則分別呈現減少趨勢（分別減少 1,291 戶及 6 戶，成長率為-0.76%及-0.17%）；至於「其他」之房屋構造項目包含冷氣機、升降機、充氣屋、油槽及其他等，因列入應稅房屋之戶數比重偏低，其增長情形不列入本文比較及分析。（詳表 2 及圖 1）

若再進一步觀察 103 年度（本市升格後）至 108 年度房屋稅應稅戶數整體成長情形，發現本市房屋稅應稅戶數均呈現逐年上升趨勢，108 年度與 103 年度比較增加 7 萬 6,873 戶，成長率為 9.76%。隨著房屋建材的日新月異與推陳出新，本市應稅房屋逐漸以「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」為主要的構造（比重超過 7 成），108 年度較 103 年度應稅房屋戶數增加 7 萬 7,683 戶，成長率為 13.64%（排名第 2）；而房屋標準單價較高之「鋼骨造、鋼骨混凝土造及鋼骨鋼筋混凝土造」（比重為 2.85%）應稅房屋戶數則增加 4,285 戶，成長率排名最高為 21.09%；至於「鋼鐵造」（比重超過 2%）應稅房屋戶數增加 656 戶，成長率為 3.47%排名第 3；另屋標準單價較低之「加強磚造」（比重約占 2 成）、「磚木石造、土竹造」（比重不及 0.5%）應稅房屋戶數比重則分別逐年降低，基於該建材之舊時代房屋，已因改建、都更等政策之執行，



二、103 年度至 108 年度房屋應稅戶數分析-依使用別分

房屋稅依用途分別適用不同稅率，本市 108 年度房屋應稅戶數若依使用別觀察，住家用（含自住或公益出租用及非住家用）

整體計 76 萬 8,751 戶，占應稅總戶數比重 88.96%，顯示房屋稅稅源用途別中近 8 成 9 來自住家房屋，其中又以「住家-自住或公益出租用」（稅率 1.2%）計 70 萬 897 戶（超過 8 成 1）居大宗，至稅率相對較高（2.4%）之其他供住家使用者-「住家-非自家用」計 6 萬 7,854 戶（7.85%）則比重較低；另非住家（含營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所用及非住家非營業用）計 9 萬 5,394 戶，占應稅總戶數比重 11.04%，其中以「非住家-營業用」（稅率 3%）計 6 萬 5,587 戶（7.59%）占稍多，其次為供人民團體等「非住家非營業用」（稅率 2%）計 2 萬 8,160 戶（3.26%），最後「非住家-私人醫院、診所或自由職業事務所用」（稅率 3%）計 1,647 戶（0.19%）為最少。（詳表 3 及圖 3）

108 年度房屋應稅戶數與上（107）年度比較，總計增加 1 萬 3,181 戶（成長率 1.55%），其中以「住家-自住或公益出租用」，增加 1 萬 245 戶（成長率 1.48%）為最多，而「住家-非自家用」則增加 1,307 戶（成長率 1.96%）；另外「非住家-營業用」增加 1,536 戶（成長率 2.40%）增幅最高，至於「非住家-私人醫院、診所或自由職業事務所用」則呈現負成長現象（減少 13 戶，成長率-0.78%）。（詳表 3 及圖 4）

再觀察 108 年度房屋應稅戶數與 104 年度（調整非自家用之住家房屋稅率後）相較，房屋應稅戶數整體增加 5 萬 5,868 戶（成長率 6.91%）中，以「住家」增加 4 萬 8,682 戶為最多（成長率 6.76%），其中以「住家-自住或公益出租用」，增加 4 萬 5,458 戶（成長率 6.94%）居較高；而「住家-非自家用」則增加 3,224 戶（成長率 4.99%次之）。其次「非住家」整體亦呈現成長情形（增加 7,186 戶，成長率 8.15%），其中「非住家-營業用」增加 5,956 戶（成長率 9.99%）增幅相對為最高，至於「非住家-非營業用」及「非住家-私人醫院、診所或自由職業事務所用」則呈現小幅成

長現象(成長率分別為 4.41%及 2.55%)。(本市自 104 年 7 月起，非自住用之住家房屋適用較高 2.4%房屋稅率，另調高私人醫院、診所或自由職業事務所使用稅率為 3%及人民團體等非營業用稅率為 2%)。(詳表 3 及圖 5)

從近年房屋稅不同用途別成長趨勢來看，由於本市多項重大交通建設及各種福利措施推動，牽動住戶人口正成長與提升購屋慾望，且「住家-自住或公益出租用」房屋稅率(1.2%)最低，因此近年應稅稅籍戶數增加 4 萬 5,458 戶為最多；而成長率最高之房屋稅籍則屬「非住家-營業用」(成長率 9.99%)，呈現本市無限商機的潛力及經濟活絡的榮景。

表 3 本市 103 年度至 108 年度房屋應稅戶數統計表-依使用別分

單位：戶；%

使用別 年度別	總計 (1) = (2)+(3)	住家(2)				非住家(3)				
		自住或公益出租用	非自住用	小計	比率 (%)	營業用	私人醫院、診所或自由職業事務所用	非住家非營業用	小計	比率 (%)
103 (4)	787,272	701,338	-	701,338	89.08	57,802	-	28,132	85,934	10.92
104	808,277	655,439	64,630	720,069	89.09	59,631	1,606	26,971	88,208	10.91
105	821,977	665,652	67,027	732,679	89.14	60,407	1,623	27,268	89,298	10.86
106	839,216	678,563	68,681	747,244	89.04	62,030	1,637	28,305	91,972	10.96
107 (5)	850,964	690,652	66,547	757,199	88.98	64,051	1,660	28,054	93,765	11.02
108 (6)	864,145	700,897	67,854	768,751	88.96	65,587	1,647	28,160	95,394	11.04
108 年較 107 年 增減數 (7)=(6)-(5)	13,181	10,245	1,307	11,552		1,536	-13	106	1,629	
成長率(%) (8)=(7)/(5)*100	1.55	1.48	1.96	1.53		2.40	-0.78	0.38	1.74	
108 年較 104 年 增減數 (9)=(6)-(4)	55,868	45,458	3,224	48,682		5,956	41	1,189	7,186	
成長率(%) (10)=(9)/(4) *100	6.91	6.94	4.99	6.76		9.99	2.55	4.41	8.15	

資料來源：本局公務統計報表-桃園市房屋稅籍。

備註：1.自 104 年 7 月起調整非自住用之住家房屋適用較高 2.4%房屋稅率，另調高私人醫院、診所或自由職業事務所使用稅率為 3%及人民團體等非營業用稅率為 2%，故 103 年度無相關數據。

2.因四捨五入關係，部分細數與總數之間，或有未能符合情事。

圖3 108年度應稅房屋依使用別分之比重圖

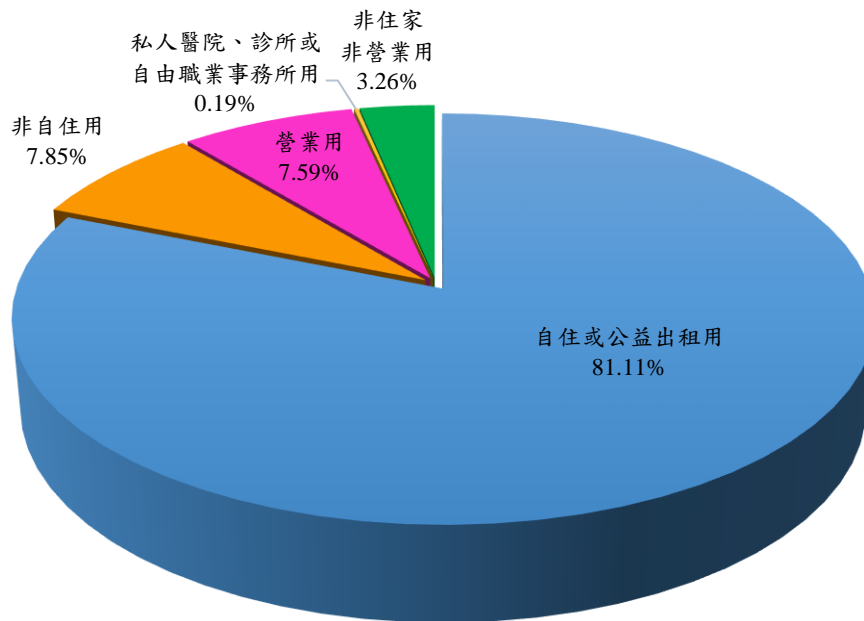
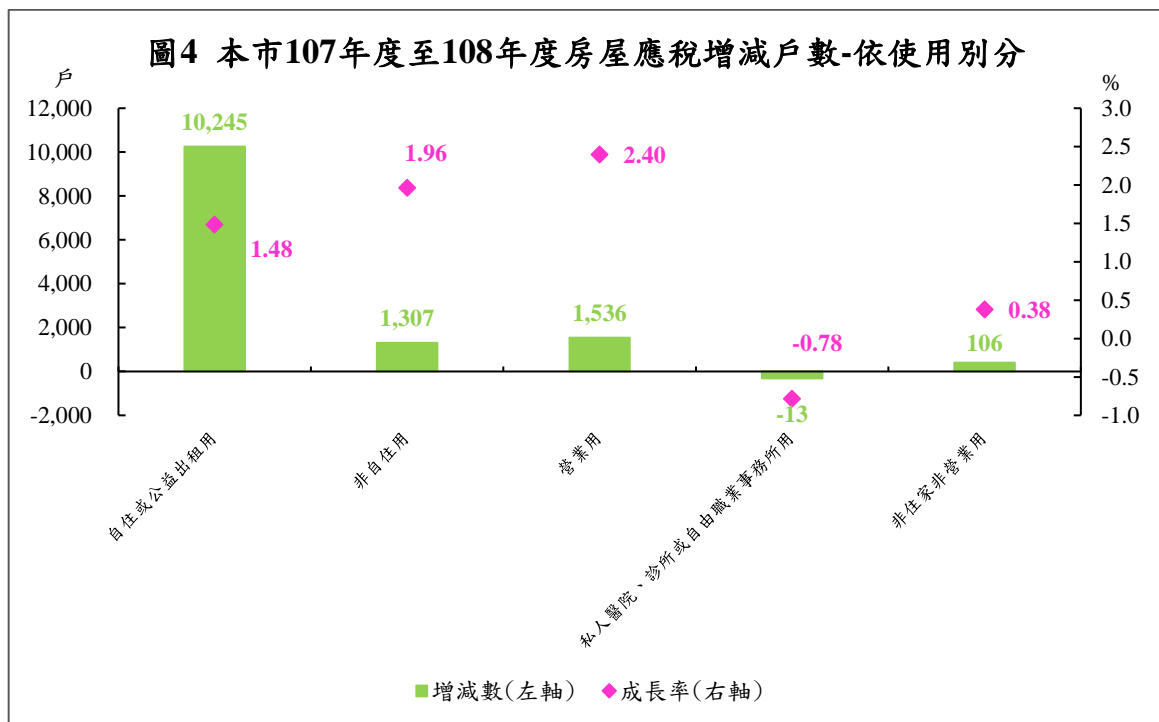
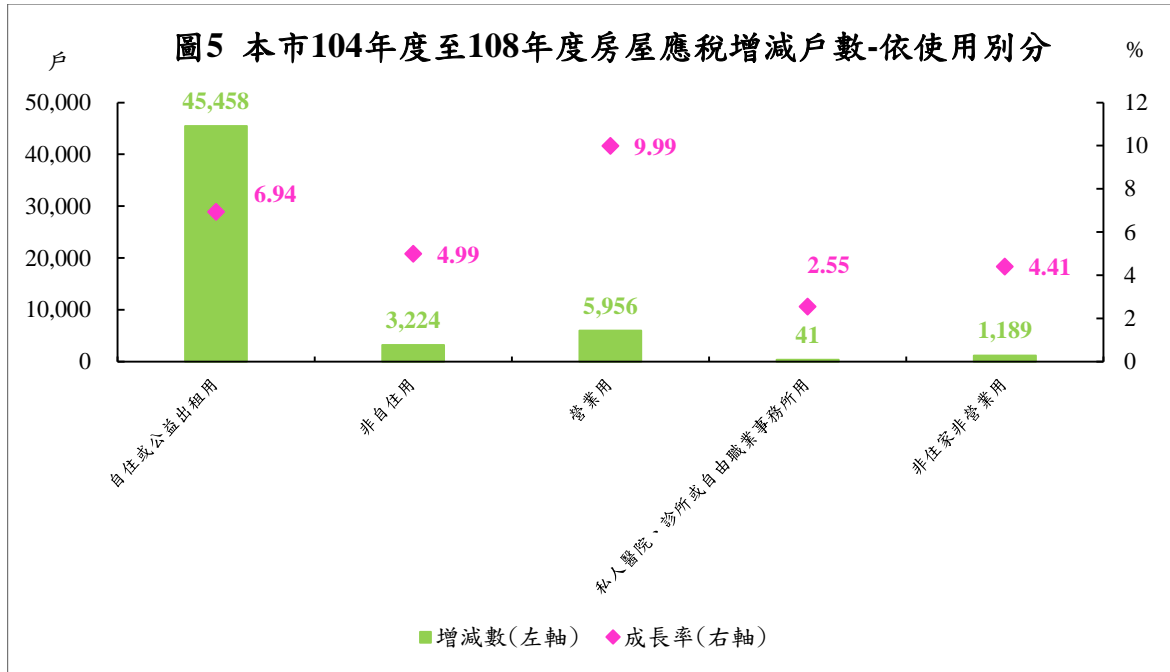


圖4 本市107年度至108年度房屋應稅增減戶數-依使用別分





肆、本市 108 年度各項稅捐實徵淨額概況分析

108 年度本局各項稅捐實徵淨額計新臺幣（以下同）387 億 2,248 萬 9 千元，較上（107）年度實徵淨額 359 億 925 萬 5 千元增加 28 億 1,323 萬 4 千元(成長率 7.83%)，較預算數 380 億 8,903 萬元多出 6 億 3,345 萬 9 千元，達成率為 101.66%。其中房屋稅實徵淨額 87 億 5,697 萬 2 千元，占各稅比重 22.61%，較上年度增加 2 億 7,906 萬 4 千元，成長率 3.29%(預算達成率則為 99.74%)，和其他三大稅-地價稅、土地增值稅、使用牌照稅相較，實徵淨額居第二，僅次於土地增值稅（比重 29.63%），高於地價稅（比重 21.58%）及使用牌照稅（比重 17.37%），在地方稅收中，因土地增值稅為機會稅，容易受國內房地產景氣影響，103 年起房屋稅制調整增加稅收、房地合一實施抑制不動產投機交易互相影響下，房屋稅占地方稅收比重逐年提升，具有舉足輕重的地位，成為地方政府重要且穩定的財政稅收之一。(詳表 4 及圖 6)

表 4 108 年度各項稅捐實徵淨額統計表

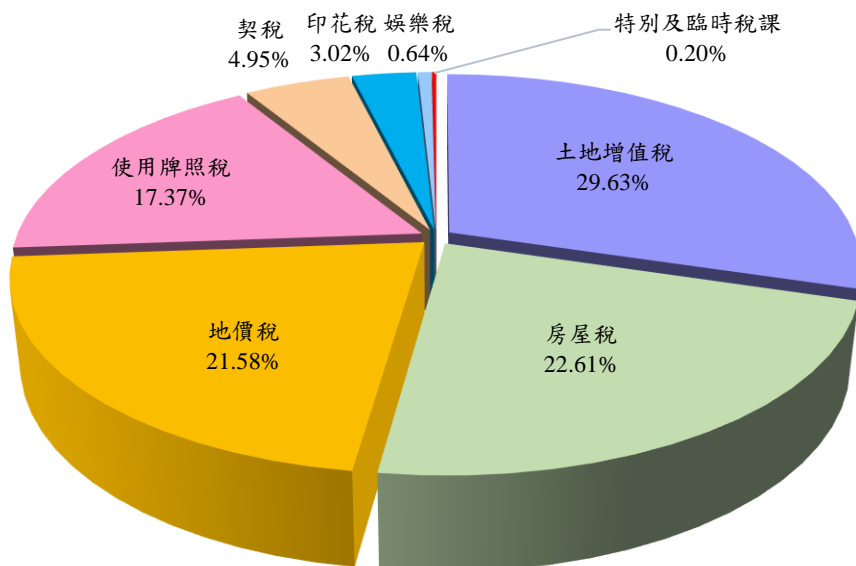
單位:新臺幣千元；%

稅目別	預算數	實徵淨額		實徵淨額與預算數比較		實徵淨額與上(107)年度比較		
		金額	比重%	超出(短少)數	達成率%	上年度實徵淨額	增(減)數	成長率%
總計	38,089,030	38,722,489	100.00	633,459	101.66	35,909,255	2,813,234	7.83
地價稅	8,200,000	8,356,398	21.58	156,398	101.91	8,197,122	159,276	1.94
土地增值稅	11,250,000	11,473,122	29.63	223,122	101.98	9,644,999	1,828,123	18.95
房屋稅	8,780,000	8,756,972	22.61	-23,028	99.74	8,477,908	279,064	3.29
使用牌照稅	6,900,000	6,726,158	17.37	-173,842	97.48	6,601,048	125,110	1.90
契稅	1,740,000	1,917,014	4.95	177,014	110.17	1,618,708	298,306	18.43
印花稅	950,000	1,167,641	3.02	217,641	122.91	1,054,180	113,461	10.76
娛樂稅	211,740	247,132	0.64	35,392	116.71	252,583	-5,451	-2.16
特別及臨時稅課	57,290	78,052	0.20	20,762	136.24	62,707	15,345	24.47

資料來源：本局公務統計報表-108 年 12 月各項稅捐實徵淨額與預算數及上年度同期比較-累計數。

備註：因四捨五入關係，部分細數與總數之間，或有未能符合情事。

圖 6 108 年度各項稅捐實徵淨額比重圖



伍、本市近年房屋稅預算數與實徵淨額比較分析

隨著本市經濟發展與人口成長，房屋需求相對提高，房屋戶

數持續穩定增加，房屋稅實徵淨額亦呈現逐年增長趨勢，由 103 年度的實徵淨額 68 億 499 萬元，成長至 108 年度的 87 億 5,697 萬 2 千元，增加 19 億 5,198 萬 2 千元，成長率為 28.68%，近 6 年成長幅度落在 3.23%~7.67%之間，其中由於本市調整房屋稅率係於 104 年 7 月 1 日施行，稅收反映在 105 年度，致與 104 年度比較相對成長率 7.67%為最高；較上(107)年度實徵淨額 84 億 7,790 萬 8 千元，增加 2 億 7,906 萬 4 千元，成長率則為 3.29%。

至於房屋稅預算數由 103 年度 67 億 320 萬 8 千元，提升至 108 年度的 87 億 8 千萬元，增加 20 億 7,679 萬 2 千元，成長率為 30.98%；預算數如與上(107)年度比較，成長率則為 4.52%。綜上，近年房屋稅稅收皆能順利達成預算目標（除 104 年度達成率為 99.52%及 108 年度達成率 99.74%，以此微差距未達當年度預算目標外）。（詳表 5 及圖 7）

房屋稅屬定期開徵之底冊稅，本市自升格後，近年來隨著穩定的經濟發展、推動多項福利政策，提升生活、居住條件，另外產業聚落帶動、房價比起鄰近雙北更為親民等因素，吸引外來人口移入定居，自然帶動新建房屋亦不斷增加，再加上本局同仁努力加強房屋稅籍清查及欠稅之清理，使房屋稅收得以逐年增長。而本市自 104 年 7 月起，非自住之住家用房屋適用較高 2.4%房屋稅率，另調高私人醫院、診所或自由職業事務所使用稅率為 3%及人民團體等非營業用稅率為 2%，亦有效貢獻房屋稅實徵淨額之成長。

近來 6 個年度中，由於 104 年 7 月 1 日起調整稅率，與 108 年本市調高房屋折舊率及房屋稅各類稅式支出案件量增加，例如私有房屋-合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，減半徵收房屋稅、鼓勵包租代管政策之優惠稅率...等，致使該 2 個年度稅收未達當年度預算目標而產生些微的差距。

表 5 本市近年房屋稅預算數與實徵淨額比較

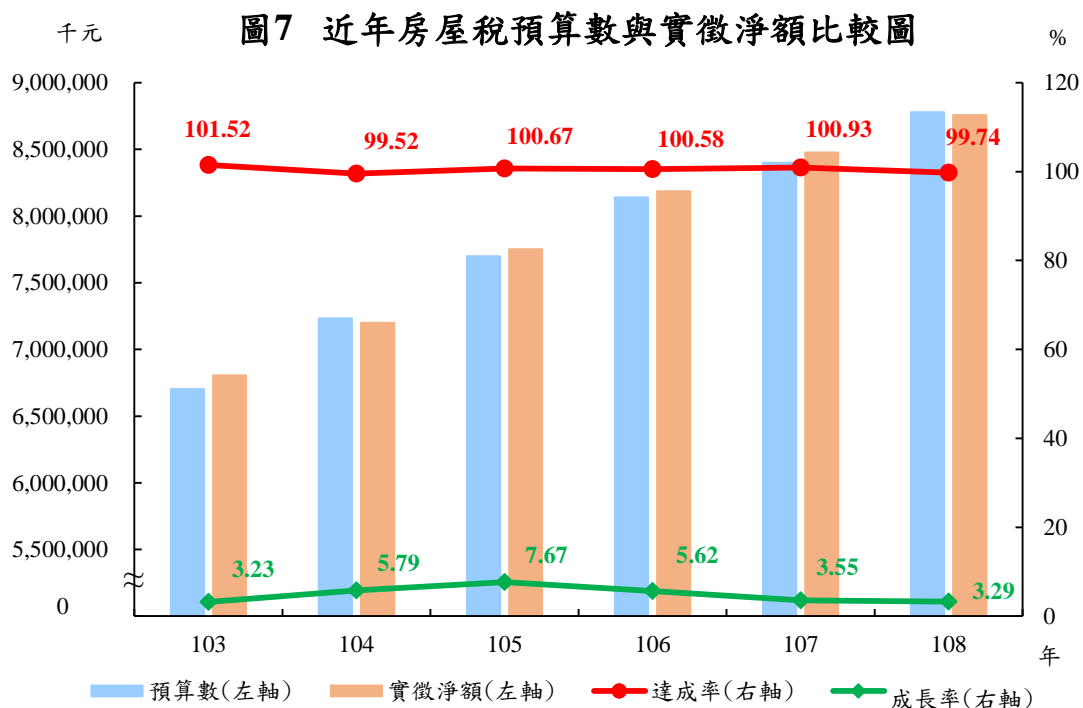
單位:新臺幣千元；%

年度別	預算數(A)	實徵淨額(B)	超出/短少數 (C)=(B)-(A)	預算達成率(%) (D)=(B)/(A)*100	實徵淨額成長率 (%) (E)
103 (1)	6,703,208	6,804,990	101,782	101.52	3.23
104	7,234,000	7,198,939	-35,061	99.52	5.79
105	7,700,000	7,751,422	51,422	100.67	7.67
106	8,140,000	8,186,946	46,946	100.58	5.62
107 (2)	8,400,000	8,477,908	77,908	100.93	3.55
108 (3)	8,780,000	8,756,972	-23,028	99.74	3.29
108年較103年之增減數 (4)=(3)-(1)	2,076,792	1,951,982			
108年較103年之增減率 (%) (5)=(4)/(1)*100	30.98	28.68			
108年較107年之增減數 (6)=(3)-(2)	380,000	279,064			
108年較107年之增減率 (%) (7)=(6)/(2)*100	4.52	3.29			

資料來源：本市稅捐統計年報。

備註：1.102年實徵淨額 6,591,773 千元。

2.因四捨五入關係，部分細數與總數之間，或有未能符合情事。



陸、6 都近年房屋稅預算數與實徵淨額比較分析

比較 6 直轄市房屋稅稅收資料，108 年度實徵淨額以臺北市之 147 億 9,538 萬 8 千元最高，新北市 130 億 5,244 萬 6 千元居次，本市 87 億 5,697 萬 2 千元排名第 5；如與上年度實徵淨額比較成長率本市 3.29% 位居第 2，而臺南市則以 7.35% 居首，主要係因臺南市政府不動產評價委員會審議 105 年調漲房屋標準單價，採追溯回推制，適用民國 90 年 7 月 1 日以後設籍的房屋，並從 106 年起連續 3 年分別調漲為 54%、65% 以及 108 年的 81%，致其稅收大幅成長。

進一步觀察近年 6 直轄市房屋稅稅收情形，本市 103 年度至 108 年度房屋稅實徵淨額之成長數 19 億 5,198 萬 2 千元排名第 4，以新北市增加 30 億 2,368 萬 9 千元居首，臺南市 26 億 4,719 萬元排名第 2，臺北市 25 億 7,825 萬 4 千元排名第 3；至於 103 年度至 108 年度房屋稅實徵淨額之成長率，則以臺南市之 53.08% 居冠，其次為新北市之 30.15%，本市成長率為 28.68% 排名第 3。

另外再由圖 9 觀察各直轄市 103 年度至 108 年度房屋稅收成長情形，顯示各直轄市近年房屋稅收均呈逐年上升趨勢（除臺北市 107 年度因實施標準單價緩漲機制、自用住宅稅基折減優惠及調降建商空置待銷售房屋稅率，致與其他 5 都稅收成長趨勢不同，和 106 年度相較減少 11 億 9,366 萬 3 千元，成長率為 -7.64% 以外），而近 6 年整體房屋稅稅收規模則仍以臺北市居首，新北市次之，再次為高雄市，臺中市位居第 4，本市排名第 5，臺南市居末。（詳表 6、圖 8 及圖 9）

108 年度房屋稅預算達成率，6 直轄市中除本市及臺北市以些許差距（99.74% 及 99.23%）未達標外，其餘各直轄市均如期達成房屋稅之年度預算目標，以臺南市之 103.31% 居首，新北市之 103.02% 排名第 2，餘依序為高雄市 101.61% 及臺中市 101.56%。

(詳表 6 及圖 10)

表 6 近年 6 都房屋稅稅收概況表

單位：千元；%

項目		直轄市					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
實徵 淨額	103 年度	12,217,134	10,028,757	6,804,990	8,022,371	4,987,076	8,490,125
	與上年度比較成長率%	2.01	2.51	2.57	2.51	3.14	4.58
	104 年度	14,195,110	10,740,902	7,198,939	8,428,366	5,170,657	8,963,241
	與上年度比較成長率%	16.19	7.10	5.79	5.06	3.68	5.57
	105 年度	15,272,554	11,216,500	7,751,422	8,631,349	5,266,705	9,502,039
	與上年度比較成長率%	7.59	4.43	7.67	2.41	1.86	6.01
	106 年度	15,625,607	11,640,782	8,186,946	8,833,331	6,642,769	9,817,253
	與上年度比較成長率%	2.31	3.78	5.62	2.34	26.13	3.32
	107 年度	14,431,944	13,029,273	8,477,908	9,031,492	7,111,574	9,995,654
	與上年度比較成長率%	- 7.64	11.93	3.55	2.24	7.06	1.82
108 年度	14,795,388	13,052,446	8,756,972	9,316,901	7,634,266	10,292,624	
與上年度比較成長率%	2.52	0.18	3.29	3.16	7.35	2.97	
預算 數	103 年度	12,000,000	9,700,000	6,703,208	7,841,403	5,204,081	8,217,000
	預算達成率(%)	101.81	103.39	101.52	102.31	95.83	103.32
	104 年度	12,600,000	10,260,000	7,234,000	8,120,735	5,281,595	8,850,000
	預算達成率(%)	112.66	104.69	99.52	103.79	97.90	101.28
	105 年度	13,400,000	10,780,000	7,700,000	8,597,710	5,193,185	8,885,000
	預算達成率(%)	113.97	104.05	100.67	100.39	101.42	106.94
	106 年度	13,900,000	10,870,000	8,140,000	8,428,366	6,647,157	9,600,000
	預算達成率(%)	112.41	107.09	100.58	104.80	99.93	102.26
	107 年度	14,500,000	11,390,000	8,400,000	8,781,349	6,802,622	9,900,000
	預算達成率(%)	99.53	114.39	100.93	102.85	104.54	100.97
108 年度	14,910,000	12,670,000	8,780,000	9,173,647	7,389,862	10,130,000	
預算達成率(%)	99.23	103.02	99.74	101.56	103.31	101.61	
實徵淨額 108 年與 103 年比較		2,578,254	3,023,689	1,951,982	1,294,530	2,647,190	1,802,499
排名		3	1	4	6	2	5
實徵淨額 108 年較 103 年成長		21.10	30.15	28.68	16.14	53.08	21.23
排名		5	2	3	6	1	4

資料來源：財政部全球資訊網。

備註：因四捨五入關係，部分細數與總數之間，或有未能符合情事。

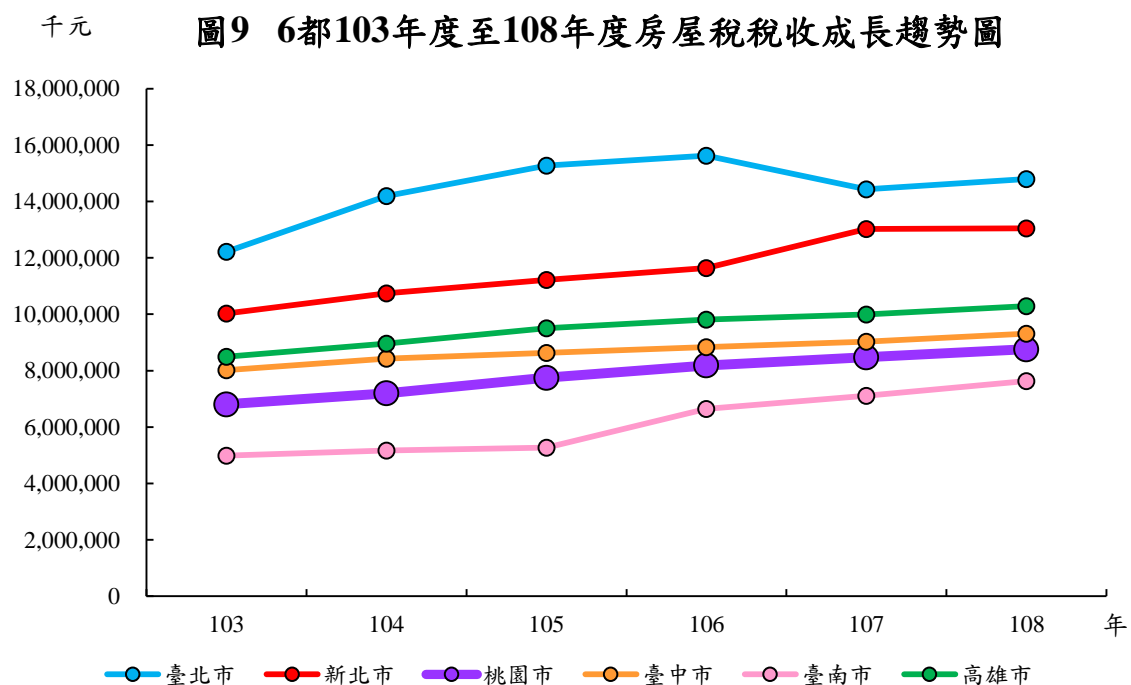
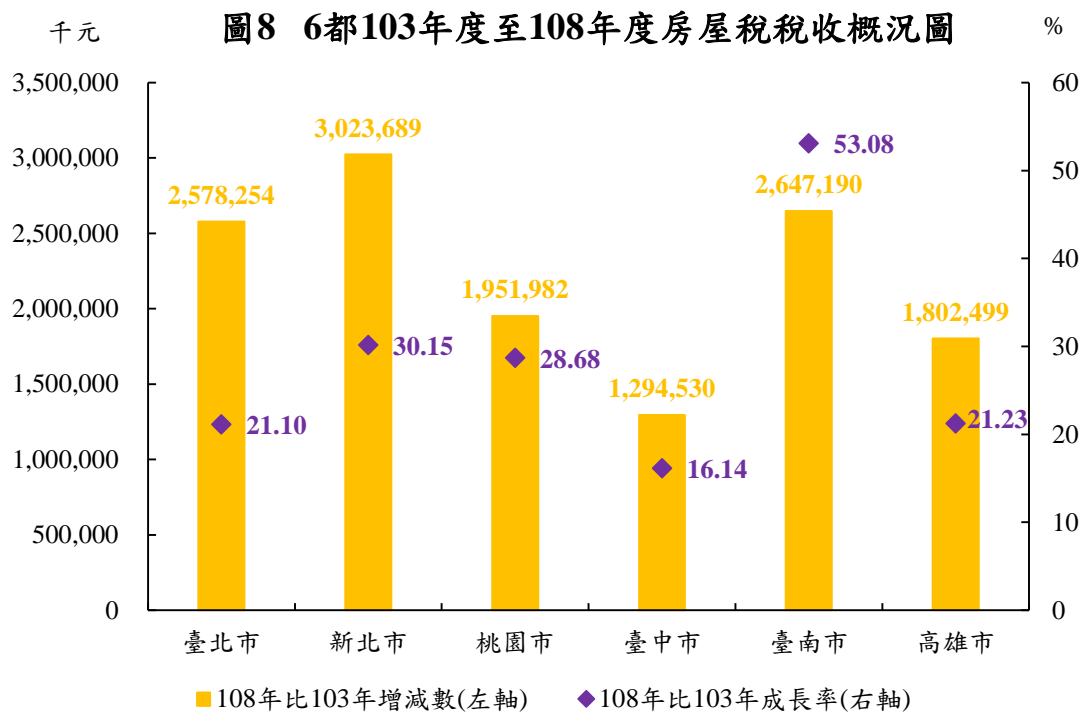
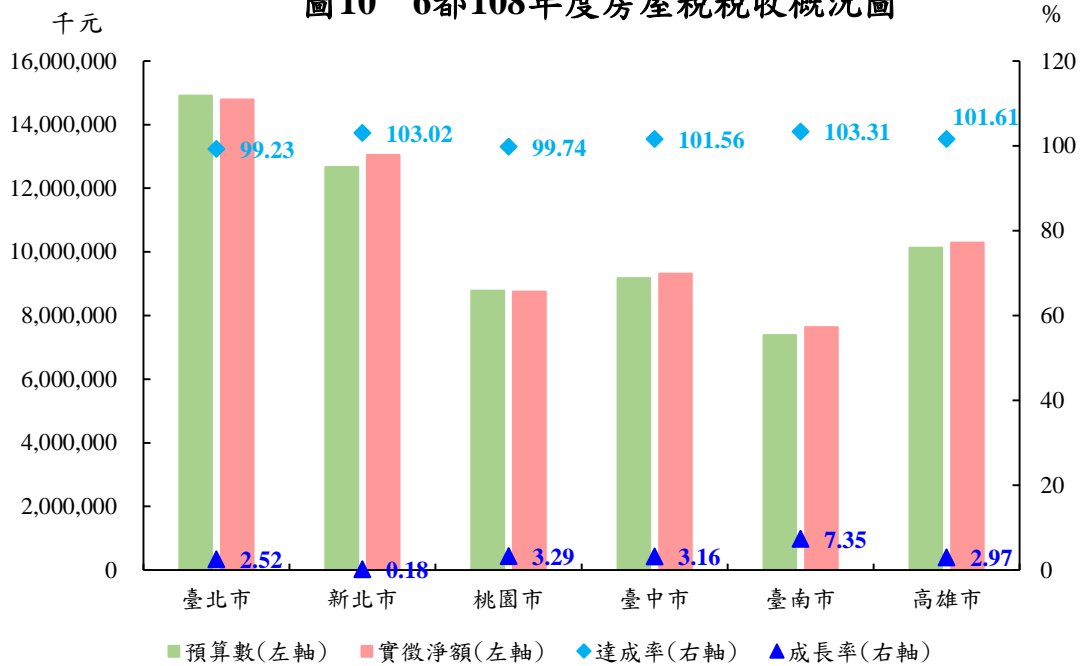


圖10 6都108年度房屋稅稅收概況圖



柒、結語

一、本市 108 年度房屋稅收實徵淨額 87 億餘元，占稅課收入 22.61%，預算達成率 99.74%，係地方政府重要且穩定的財政稅收之一。

房屋稅屬於底冊稅，每年定期向房屋所有人徵收，本市 108 年度房屋稅實徵淨額 87 億 5,697 萬 2 千元，占各稅比重 22.61%，僅次於土地增值稅的 29.63%；因土地增值稅為機會稅，容易受國內房地產景氣影響，103 年起房屋稅制調整增加稅收、房地合一實施抑制不動產投機交易互相影響下，房屋稅占地方稅收比重逐年提升，在地方稅收中，具有舉足輕重的地位，據以提供市政建設穩定的經費來源。

108 年度房屋稅預算數 87 億 8 千萬元較 103 年度成長 30.98%，本年度預算達成率以此微差距未達標 (99.74%)，係由於本市調高房屋折舊率及房屋稅各類稅式支出案件量增加所致；若與其他直轄市 5 都比較預算達成率，排名第 5 (略高於臺北

市之 99.23%)。

二、本市近年房屋稅收實徵淨額呈現逐年穩定成長趨勢，至 108 年度創近年稅收新高，成長 28.68%。

近年隨著經濟發展與人口成長，本市房屋戶數持續穩定增加，連帶使得房屋稅收逐年增長，至 108 年度創新高，與 103 年度相較增加 19 億 5,198 萬 2 千元，成長 28.68%；在 6 直轄市中，本市近 6 年房屋稅收成長率於排名第 3，僅次於臺南市之 53.08%，及新北市之 30.15%。

房屋稅收逐年增長之主要原因，除與本市新建房屋增加致應稅房屋數量帶動整體稅基成長有關外，本局同仁加強房屋稅籍清查及積極清理欠稅亦為關鍵因素；另外配合總統於 103 年 6 月 4 日公布修正之房屋稅條例，將徵收率調至法定徵收率範圍內，檢討並制定合理房屋稅徵收率，提高持有成本，以避免產生囤房現象等措施，均有效貢獻房屋稅收之成長，並提升地方政府自籌財源比重。

三、本市 108 年度房屋稅應稅戶數總計 86 萬 4,145 戶，各構造別中以「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」占 74.88%居首；近 6 年「鋼骨造、鋼骨混凝土造及鋼骨鋼筋混凝土造」成長率 21.09%排名最高。

本市 108 年度房屋稅應稅戶數總計 86 萬 4,145 戶，103 年度至 108 年度房屋稅應稅戶數均呈現逐年上升趨勢，較 103 年度之 78 萬 7,272 戶增加 7 萬 6,873 戶，成長率為 9.76%。房屋構造為房屋評定現值重要之計算基礎，108 年度各構造別應稅戶數比重以「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」64 萬 7,099 戶占 74.88%居最多，為新建案樓層重要的房屋建材。另房屋標準單

價較高之「鋼骨造、鋼骨混凝土造及鋼骨鋼筋混凝土造」與 103 年度相較則增加 4,285 戶，成長 21.09%，排名最高；而房屋標準單價較低之「加強磚造」、「磚木石造、土竹造」應稅房屋戶數則分別逐年降低，基於該建材之舊時代房屋，已因改建、都更等政策之執行，面臨漸被淘汰之命運，呈現負成長趨勢。

由此可見，近年因鋼骨材質標榜耐震受市場青睞，更為高樓層建築主要建材，因此高價值鋼骨房屋的增加，不僅有助於稅基之提高，亦為推升房屋稅收的原因之一。

四、本市 108 年度房屋稅應稅戶數中，依使用別觀察以住家用計 76 萬 8,751 戶最多，占應稅總戶數比重 88.96%。

本市房屋稅應稅戶數中，若依使用別觀察，整體以住家用計 76 萬 8,751 戶最多，占應稅總戶數比重 88.96%，由此顯示房屋稅稅源用途別中近 8 成 9 來自住家房屋；其中又以「住家-自住或公益出租用」70 萬 897 戶居大宗。

再與 104 年度（調整非自住用之住家房屋稅率後）相較，房屋應稅戶數整體增加 5 萬 5,868 戶中，以「住家」增加 4 萬 8,682 戶居最多，成長 6.76%；其次「非住家」增幅則較高，整體增加 7,186 戶，成長 8.15%。從近年房屋稅不同用途別成長趨勢來看，由於「住家-自住或公益出租用」房屋稅率（1.2%）最低，近年應稅稅籍戶數增加 4 萬 5,458 戶為最多；而成長率最高之房屋稅籍則屬「非住家-營業用」，成長率為 9.99%。

五、未來努力方向

綜觀前述，由於本市升格直轄市後，多項重大交通建設及各種福利措施持續推動，機場捷運交通便捷，非但提升生活、居住條件，同時產業聚落帶動，且房價比雙北市較親民，對欲

購屋之民眾具有相當吸磁力，近幾年吸引人口移入定居，成長率均超越雙北市，又近期因美中貿易戰，本市成為臺商回流設廠首選城市，對於不動產市場買氣的預期，亦保持樂觀積極的態度，進而帶動整體房市的動能，再加上政府一連串的不動產稅制改革，更推升了房屋稅收的連年成長。

然而，在房屋稅條例規範下，地方政府對房屋稅基相對具有調整權力，本市除了不斷運用科技資訊或跨機關服務，持續加強房屋稅籍清查，以健全稅籍，並積極清理欠稅作業，列管追蹤清理績效之外，同時仍須視實際執行情形，賡續滾動檢討調整房屋持有成本，避免產生囤房現象，再配合 105 年推動的「房地合一」政策，壓縮不動產市場交易的炒作與套利空間，以利引導房屋市場健全發展，保障自住權益，落實居住正義及維護租稅公平。