

# 國房稅 2.0 拍板 最高稅率 4.8%



國房稅 2.0 拍板 最高稅率 4.8%

最快明年 7 月 1 日起上路，後年 5 月申報房屋稅時適用。

新增兩項規定，包含

- 一、 授權地方政府就非住家用房屋採差別稅率
- 二、 以及信託房屋也納入全國歸戶計算。

## 囤房稅 2.0 拍板 最高稅率 4.8%

最快後年適用

政府打房放大絕，行政院會拍板《房屋稅條例》修正草案，也就是俗稱的囤房稅 2.0，函送立法院審議。

若拍板定案，未來囤房稅率將由現行的 1.5% 至 3.6%，調升至 2% 至 4.8%

更祭出「全國歸戶」機制，最快明年 7 月 1 日起上路，後年 5 月申報房屋稅時適用。

本草案修正要點如下：

- 一、 房屋持有人持有之非自住住家用房屋採全國歸戶，調高其法定稅率範圍為 2% 至 4.8%，且各地方政府均應在該範圍內訂定差別稅率，採全數累進課徵。(修正條文第 5 條)
- 二、 增訂直轄市及縣(市)政府已訂定差別稅率及全國單一自住房屋之房屋現值一定金額，且均符合財政部公告之基準，如仍造成稅收實質淨損失，由中央政府補足；未訂定差別稅率者，應依財政部公告之基準計課每年房屋稅。(修正條文第 6 條)。
- 三、 修正房屋稅改按年計徵，以每年 2 月末日為納稅義務基準日，及每年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止徵收，課稅所屬期間為上一年 7 月 1 日起至當年 6 月 30 日止。(修正條文第 6 條之 1)。
- 四、 住家房屋現值在新台幣 10 萬元以下免徵房屋稅之適用對象，以自然人持有全國 3 戶為限。(修正條文第 15 條)。
- 五、 修正條文第 4 條至第 7 條、第 12 條及第 15 條，自 2024 年 7 月 1 日施行。(修正條文第 25 條)

財政部提到，調降出租申報租賃所得達租金標準及繼承取得共有住家用房屋的法定稅率，從 3.6% 調至 1.5% 到 2.4%，鼓勵空置房屋釋出至租賃市場，滿足

民眾居住需求，及兼顧繼承取得共有住家用房屋因難達使用共識所致非自願性空置情形，具「空屋稅」精神。

至於建商持有待銷售房屋，考量其為房屋供給者，應給予合理銷售期間，故針對持有期間 2 年以內之房屋，法定稅率調整為 2% 到 3.6%，超過 2 年的餘屋則適用一般非自住住家用房屋稅率範圍 2% 到 4.8%。

財政部進一步說明，上述修正草案並參考現行地價稅課徵方式，增訂自住房屋設籍要件，房屋稅由按月計徵改按年計徵，期房地持有稅課徵一致，簡化作業；另增訂信託房屋，與委託人或受益人持有之房屋併計戶數適用差別稅率，防止分散持有，規避較高稅率，以及修正住家房屋現值在新臺幣(下同)10 萬元以下免徵房屋稅適用對象，防杜將房屋分割為小坪數，取巧適用免稅。

財政部表示，調降全國單一自住房屋之稅率，預估受影響房屋數約 310 萬戶、稅收減少約 23 億元；其餘修正部分含調整非自住房屋稅率，預估受影響房屋數約 96.8 萬戶至 135.8 萬戶、稅收增加約 45.7 億元至 55.7 億元，該部將積極與立法院朝野各黨團溝通，期能自明年 7 月 1 日起實施。

## 囤房稅 2.0 拍板 新增 2 招防避稅

行政院會 21 日拍板通過《房屋稅條例》修正草案，也就是俗稱的囤房稅 2.0，最快明年 7 月 1 日起上路，後年 5 月申報房屋稅時適用。

行政院通過《房屋稅條例》修正草案，最快明年 7 月推行俗稱「囤房稅 2.0」的房屋稅差別稅率 2.0。

相較於預告版新增兩項規定，包含

- 一、 授權地方政府就非住家用房屋採差別稅率
- 二、 以及信託房屋也納入全國歸戶計算。

根據換算，囤房稅 2.0 上路之後，非自用的房屋扣除免稅屋，

影響戶數大約是 89 萬到 128 萬戶，增加的稅收在 45.7 億元到 55.7 億元，平均每戶房屋稅負增加 4300 到 5000 多元；但全國只有 1 戶自住房屋者平均每戶可省稅 700 多元。

財政部觀察，有些房子取得的使用執照是非住家用房屋，

例如商辦，有些人還是會把其當作住宅使用。

以現行規定如果是營業用的非住家用稅率在 3 到 5%，非營業用則是 1.5 到 2.5%。

為避免囤房戶透過商辦囤房，先授權地方政府「得」訂立差別稅率。

另一方面，為避免囤房戶故意將房屋信託，把所有權移轉出去來規避稅負，財政部也增訂房屋若是自益信託，信託房屋與受託人持有戶一併計算。

舉例，甲有 10 戶非自住房屋，將 8 戶信託、2 戶自己擁有，受益人是甲自己，在計算甲的房子時還是以 10 戶計算。

財政部指出，如果是確定他益信託，房屋就歸受益人，不會納入委託人戶數計算。

### 萬智環球家族辦公室 律師/會計師/企管顧問 專業團隊 提供 您

非訟法律服務諮詢 / 預立遺囑法律服務 / 擬訂信託合約 / 擬訂閉鎖型公司章程

※ “閉鎖公司” 可以 安內攘外，防止外人奪權、讓子孫專注工作、鞏固接班順利傳承

※ “預立遺囑” 可以 避免糾紛，降低子孫爭訟，完善財富分配、避開共同繼承之意見

家族辦公室



Allway 官網



廣華顧問 Line

