

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

檔號：
保存年限：

110.12.20
文號NO: 225
110.年12.月03日
第 3893 號

財政部國有財產署 函

地址：106235臺北市大安區光復南路116巷
18號

聯絡方式：邱啓東 02-27718121分機1322

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國110年12月1日
發文字號：台財產署改字第11000359750號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一 (110I003968_1_011659234131.tif)



臺灣省不動產開發商業同業公會聯合
轉發文：發文日期 - 110.12.16
發文字號：(110)臺省動開倫字第049號

主旨：地上權人就國有非公用土地設定地上權案之地上權住宅作
自用住宅使用者，得否適用自用住宅用地稅率課徵地價
稅，及使用權住宅適用自住用稅率課徵房屋稅者，得否免
逐案申請認定案，經洽財政部賦稅署函復意見，請查
照。

說明：

- 一、依財政部賦稅署110年11月18日臺稅財產字第11004658970
號函(附影本)辦理。
- 二、財政部110年4月13日「精進國有非公用土地公開招標設定
地上權制度座談會」及本署110年5月12日「研商銀行辦理
國有非公用土地招標設定地上權案貸款事宜」二次會議
中，有地上權人反映旨述意見，經洽財政部賦稅署函復意
見略如下，請協助轉知相關業者知悉

(一)地價稅：依土地稅法第3條、第9條及第17條規定，地價
稅按2 稅率計徵，係以土地所有權人自用住宅之土地為
限，其與房屋稅以房屋之實際使用情形適用房屋稅率尚
有不同，國有非公用土地縱設定地上權之住宅作自用住

理事長沈林傑

第 1 頁，共 2 頁

秘書長黃文信

臺灣省不動產開發商業
同業公會聯合會 收文章

110.12.13

宅使用，其地價稅依法尚無2 稅率之適用。另有關修法之可行性，考量地價稅係地方政府重要財政收入，為免影響地方財政，宜徵詢地方政府意見，且如採修法方式解決，尚需依法籌措替代財源，形同補貼特定租稅對象，似有未妥。

(二)房屋稅：房屋稅條例第7條規定，房屋變更使用時，納稅義務人應於變更使用之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。本案使用權人自地上權人取得使用權房屋，倘係供自住使用，擬適用自住用稅率課徵房屋稅，應依上開規定提出申請，經稽徵機關核認符合財政部104年5月21日台財稅字第10400061370號函房屋使用權人適用住家用稅率之條件，以及「住家用房屋供自住使用或公益出租人出租使用認定標準」第2條規定者，始得適用。由於房屋使用樣態多(例如出租)，稽徵機關尚無從逕行認定是否符合自住用稅率要件，爰規定應由納稅義務人或使用權人提出申請，倘由稽徵機關逕行核定上開使用權住宅適用1.2%稅率課徵房屋稅，將有違上開法令規定，且因個人所有房屋適用自住使用稅率尚有戶數限制，亦恐將排擠使用權人自有房屋或其他較有利適用情形，影響其權益。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：財政部賦稅署

電 2011/14/08 文
交 10:50:08 換 章

財政部賦稅署 函

機關地址：116055臺北市羅斯福路6段142巷1號

聯絡人：游雅淳

電話：02-23228000 #8142

Email：dot_ycyu@mail.mof.gov.tw

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國110年11月18日

發文字號：臺稅財產字第11004658970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關國有非公用土地設定地上權案之地上權住宅作自用住宅使用者，得否適用自用住宅用地稅率(2%)課徵地價稅，及使用權住宅適用自住用稅率(1.2%)課徵房屋稅者，得否免逐案申請認定一案，請查照。

說明：

- 一、復貴署110年10月15日台財產署改字第11050004020號函。
- 二、有關地價稅部分，依土地稅法第3條、第9條及第17條規定，地價稅按2%稅率計徵，係以土地所有權人自用住宅之土地為限，其與房屋稅以房屋之實際使用情形適用房屋稅率尚有不同，國有非公用土地縱設定地上權之住宅作自用住宅使用，其地價稅依法尚無2%稅率之適用，前經本署106年3月27日臺稅財產字第10604509910號函(諒達)復在案。另有關修法之可行性，考量地價稅係地方政府重要財政收入，為免影響地方財政，宜徵詢地方政府意見，且如採修法方式解決，尚需依法籌措替代財源，形同補貼特定租稅對象，似有未妥。至來函所述「國有非公用土地設定地上權作業要點」規定地上權人繳交地租之收取標準及方式，尚無涉地價稅課徵。
- 三、有關房屋稅部分，房屋稅條例第7條規定，房屋變更使用時，納稅義務人應於變更使用之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。本案使用權人自地上權人取得使用權房屋，倘係供自住使用，擬適用自住用稅率課徵房屋稅，應依上開規定提出申請，經稽徵機關核認符合財政部104年5月21日台財稅字第10400061370號函房屋使用權人適用住

家用稅率之條件，以及「住家用房屋供自住使用或公益出租人出租使用認定標準」第2條規定者，始得適用。由於房屋使用樣態多(例如出租)，稽徵機關尚無從逕行認定是否符合自住用稅率要件，爰規定應由納稅義務人或使用權人提出申請，倘由稽徵機關逕行核定上開使用權住宅適用1.2%稅率課徵房屋稅，將有違上開法令規定，且因個人所有房屋適用自住使用稅率尚有戶數制，亦恐將排擠使用權人自有房屋或其他較有利適用情形，影響其權益，併予敘明。

正本：財政部國有財產署

副本：