

近年房屋稅徵收概況及稅制變動前後之比較

財政部統計處

石代維研究員

108 年 4 月 11 日

一、前言

房屋稅為地方重要稅收來源之一，依房屋稅條例，以房屋評定現值為稅基，按實際使用適用之稅率核課，稅率由地方政府於規定範圍內自行訂定或調整，其中房屋標準價格由各縣市不動產評價委員會每三年重新評定，目前房屋標準單價與市價存有相當差距。

由於台灣不動產市場歷經 SARS 陰霾、金融海嘯時期的冷卻，之後隨經濟復甦重現熱絡，原稅制設計下的持有稅負、買賣獲利稅負偏低，被認為是不動產投資存在炒作、推升房屋價格、及貧富差距擴大的主要因素，為回應房價高漲引發的民怨與社會期待，財政部 103 年修正公布房屋稅稅率範圍，針對非自住房屋及持有多戶房屋者訂定差別稅率、提高持有成本，以避免產生囤房現象，並要求各縣市政府調整 30 年來未修正之房屋標準單價，縮小致房屋評定現值與市價偏離的情形；105 年再推動「房地合一」，壓縮不動產市場交易的炒作與套利空間。

一連串的不動產稅制改革，預期改善高房價與貧富不均現象，也能同時改善捉襟見肘的地方財政，但增加的房屋稅收卻成為 107 年底縣市長選舉交鋒的焦點，部分輿論及社會人士認為稅制修正後稅賦過重，即便選後仍餘波盪漾；爰此，本文希望透過稅源資料，瞭解近年房屋稅收概況，說明稅收增加原因，並簡要分析稅制修正後持有變化，及修正前後的稅額分布情形。

二、近年房屋稅徵收概況

(一)全國徵收情形

近 10 年全國房屋稅實徵淨額逐年攀升，自 98 年 563 億元成長至 107 年 786 億元(表 1)，占全國稅收比重 3.3%，103 年起稅制調整，

各地方政府相繼調整房屋標準單價、徵收率，104 年房屋稅稅收顯著增加。由於人口密集度、地區繁榮程度，會透過房屋稅組成要素之地段率，推升房屋評定現值，致有較多的房屋稅收，因此聚集眾多居住人口的六都一向為稅收主要來源地區，歷年皆占全國 8 成左右；六都中又以台北市為最多，107 年 144 億元，但較 106 年減少 12 億元，與其他縣市稅收成長趨勢不同，主要為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所致。

表 1 近年房屋稅徵收概況

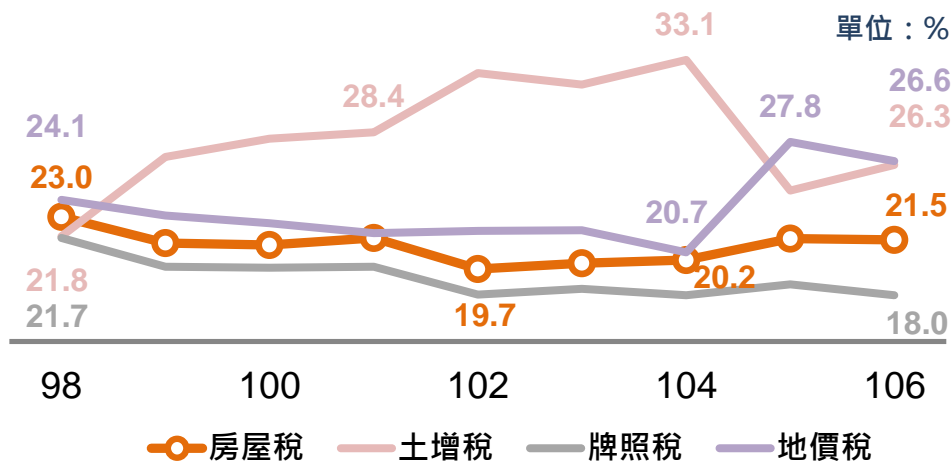
單位：億元

年度	總計	占全國 稅收比重	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	其它 縣市
103	647	3.3	100	122	68	80	50	85	141
104	694	3.3	107	142	72	84	52	90	147
105	730	3.3	112	153	78	86	53	95	153
106	767	3.4	116	156	82	88	66	98	160
107	786	3.3	130	144	85	90	71	100	165

資料來源：各縣市稅捐稽徵處

(二)在地方財政的占比

房屋稅性質屬地方稅，稅收 100% 挹注地方財政。觀察地方政府歲入來源除中央統籌分配款外，稅收以房屋稅、地價稅、土地增值稅、牌照稅為最多，依各縣市決算書顯示(圖 1)，106 年房屋稅占地方稅稅收 21.5%，僅次於地價稅 26.6%與土增稅的 26.3%。由趨勢來看，因土增稅為機會稅，容易受國內房地產景氣榮枯影響，98 年金融海嘯後不動產市場逐漸熱絡，占地方比重逐年增加，致房屋稅占比受影響略有下滑，103 年起在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已有提升。



資料來源：各縣市稅捐稽徵處。

說明：地方稅除圖列稅目外，尚包含契稅、印花稅、娛樂稅、臨時稅課

圖1 房屋稅占地方稅稅收比重

房屋稅稅收不只為縣市層級地方政府的歲入來源，亦為鄉鎮市政府收入來源之一。依財劃法規定，房屋稅稅收 40%入鄉(鎮、市)庫、40%縣庫、剩餘 20%由縣統籌分配。觀察地方政府歲出對房屋稅依賴程度(表 2)，由 102 年 5.6%逐年遞增至 106 年 6.8%，占歲入比重也提高至 6.7%，財政自主能力相應提升。其中直轄市房屋稅 106 年占歲入、歲出均為 8.4%，近 4 年各增 1.2 與 1.6 個百分點，縣市持平，鄉鎮則因中央統籌分配款增加，致歲出、入對房屋稅依賴度略有降低，可見近年房屋稅制調整的確有助提高地方政府自籌財源比重，尤其是直轄市。

表 2 房屋稅占地方政府歲入、歲出比重-依政府別分

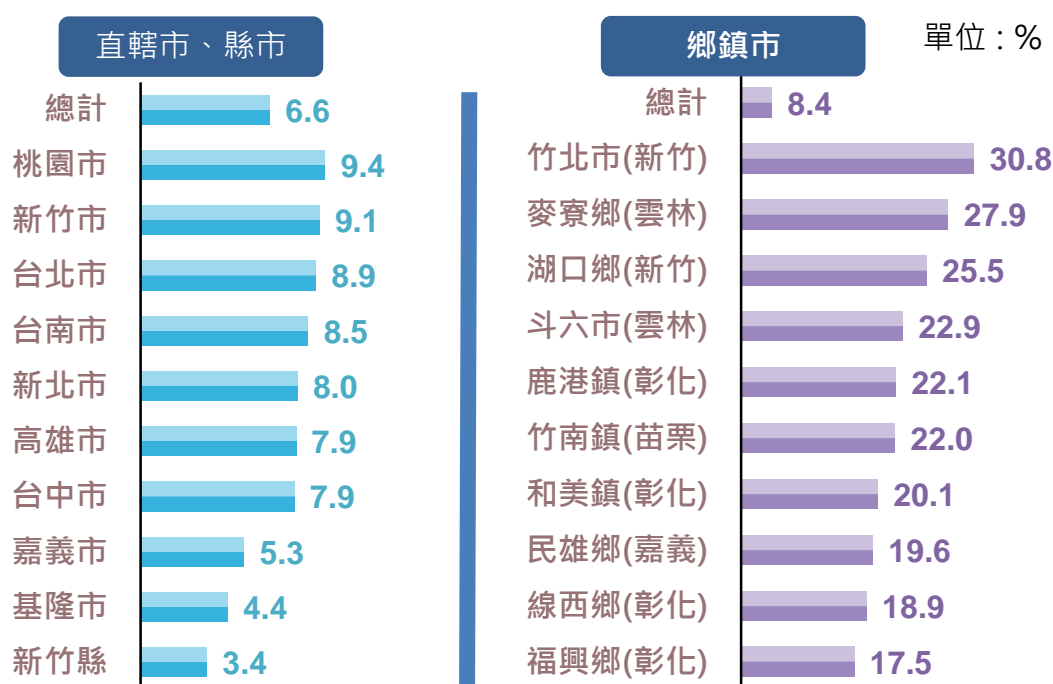
單位：%

年度	占歲出比重				占歲入比重			
	地方政府	直轄市	縣市	鄉鎮	地方政府	直轄市	縣市	鄉鎮
102	5.6	6.8	2.7	9.9	5.8	7.2	2.7	9.9
103	5.7	6.9	2.7	9.6	5.8	7.0	2.8	9.9
104	6.4	7.9	2.5	9.5	6.3	7.9	2.5	8.6
105	6.6	8.1	2.6	9.2	6.6	8.2	2.6	8.6
106	6.8	8.4	2.7	9.1	6.7	8.4	2.6	8.4

資料來源：各縣市、鄉鎮市政府年度決算書。

房屋稅占各政府別歲入比重，就直轄市、縣市政府來說，106 年以桃園市、新竹市及台北市均約 9% 較高，前 10 名除新竹縣外，其餘皆為都會型地區(圖 2)。

就鄉鎮市政府而言，由於其歲入來源項目不多，因此房屋稅占歲入比重之差異性極大，106 年比重前 10 大中，竹北、湖口及竹南地區隨竹科生活圈擴張，人口移入帶動房屋數量增加，歲入來自房屋稅之比重分別高達 31%、26% 及 22%，雲林斗六與彰化鹿港、和美為傳統人口大鎮，占比皆逾 2 成；而房屋稅收除了與人口多寡高度相關外，適用較高稅率的工業區也是左右稅收的重要因素，如麥寮(六輕工業區)、民雄、線西(彰濱工業區)受惠於工業區進駐，帶動廠房、辦公大樓及周圍宿舍等建設，房屋稅占歲入比重各為 28%、20% 及 19%。



資料來源：各縣市、鄉鎮市政府年度決算書。

圖 2 房屋稅收占歲入比重-106 年地方政府前 10 名

三、房屋稅稅收增加的因素

(一)應稅房屋稅籍增加

應稅房屋的增加，將帶動整體稅基的成長。107年6月底全國房屋稅籍1,041萬戶，其中應稅稅籍831萬戶，較98年6月底增加78萬戶，每年約增9萬戶(表3)；分縣市看，107年應稅房屋稅籍以新北市165萬戶最多，次為台中市103萬戶；與98年6月底比較，新北、桃園、台中市新增戶數皆超過10萬戶，與其近年人口淨移入較多情形呼應，六都合計約增60萬戶。

表3 近年房屋稅籍成長情形

單位：萬戶

年度	全國總計	應稅房屋								免稅房屋
		合計	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	其它縣市	
98	934	753	149	94	73	91	58	92	195	181
101	964	774	154	97	76	95	59	94	200	190
103	985	792	158	97	79	97	60	96	204	193
104	1,008	810	160	100	81	99	61	97	212	198
105	1,015	815	161	100	82	100	62	98	211	200
106	1,028	821	163	98	84	102	63	98	213	207
107	1,041	831	165	100	85	103	63	99	215	210

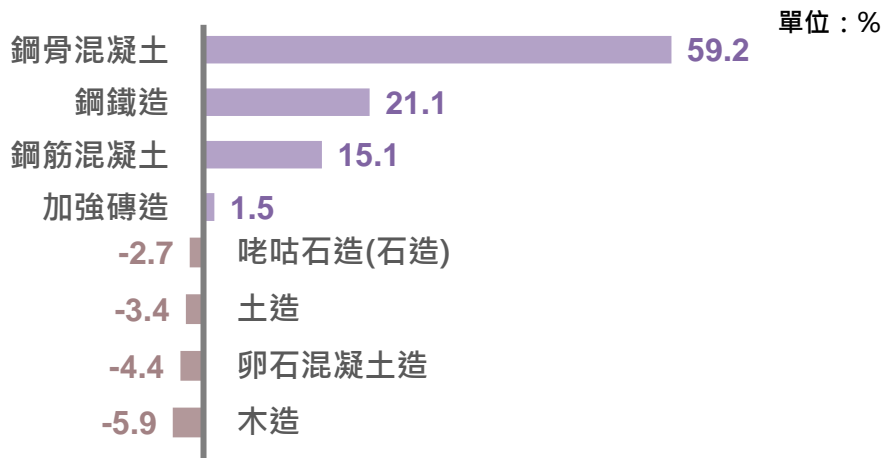
資料來源：各縣市稅捐稽徵處。

說明：1.稅籍資料為每年6月底資料。

2.全國總計包含免稅戶，即公有房屋(如學校、醫院等)及經立案之私立學校、慈善救濟事業等私有房屋。

(二)鋼骨房屋普及帶動房屋價值成長

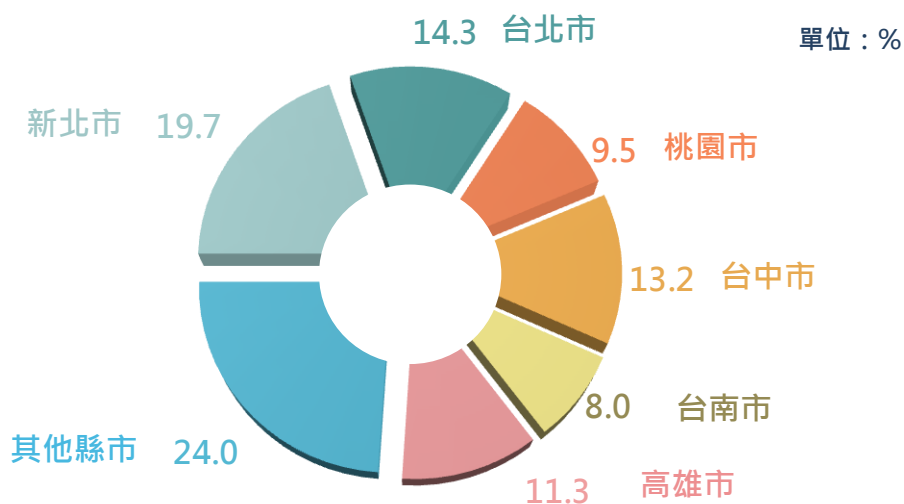
房屋構造為房屋評定現值重要的計算基礎，各縣市各構造別標準單價規定不盡相同，但皆以鋼骨造價值最高、其次為鋼筋混凝土造。全國107年6月底1,041萬戶稅籍中，以鋼筋混凝土造占64%最多、加強磚造19%，鋼骨造為2.6%。近年因鋼骨材質標榜耐震受市場歡迎，同時為高樓層建築主要建材，因此鋼骨材質房屋顯著增加，而木、土造等舊時代房屋，已因改建、都更等因素已逐漸淘汰(圖3)，因此，高價值的鋼骨房屋的增加，亦為推升房屋稅收的原因之一。



資料來源：各縣市稅捐稽徵處。

圖 3 房屋稅籍變動-依構造別分(98-107 年)

各構造別以鋼骨混凝土造房屋 9 年來全國增加約 11 萬戶(增幅 59.2%)最高，分縣市來看，新北市增 2 萬戶占 2 成最多(圖 4)，應與積極推動重劃區、新市鎮、副都心等新建案樓層較高、採鋼骨結構較多有關，其次為台北市(14.3%)、台中市(13.2%)。



資料來源：各縣市稅捐稽徵處。

圖 4 鋼骨混凝土造房屋成長來源結構(98-107 年)

(三)營業用及住家非自住用貢獻稅額增加

房屋稅依用途分別適用不同稅率，歷年以住家用房屋稅率 1.2% 為最低，近年應稅稅籍戶數住家用占比皆在 8 成 7，營業用占比不足 1 成(表 4)； 104 年起配合 103 年房屋稅條例修正，住家用自住或公益出租用(以下簡稱自住用)房屋稅率仍維持 1.2%，另外新增住家非自住用類別(以下簡稱非自住用)，採差別稅率，部分縣市更採累進稅率制度。從近年稅源資料來看，107 年住家非自住用房屋占應稅戶數 8.2%，約 69 萬戶，較 104 年略增 0.6 個百分點、近 7 萬戶，住家自住用房屋僅增約 9 萬戶。

表 4 房屋稅稅源-依用途別分(戶數比重)

單位：%

類別 年度	住家用	住家用		營業用	非住非營	其他
		自住或公益 出租用	非自住用			
102	87.1	—	—	9.3	3.6	—
104	87.1	79.5	7.6	9.4	3.3	0.2
105	87.1	79.0	8.1	9.4	3.3	0.2
106	86.9	78.6	8.3	9.6	3.3	0.2
107	86.8	78.6	8.2	9.6	3.3	0.2

資料來源：財政資訊中心

觀察各用途別貢獻稅額，107 年住家用 366 億元，占 48.2% 最高(表 5)，其中自住約 291 億元(占 38.3%，較 104 年增 16 億元)，非自住用 75 億元(占 9.9%，較 104 年增 25 億元)，持有成本顯著增加；營業用(稅率 3%)稅額 264 億元居次(占 41.3%，較 104 年增 25 億元)。

表 5 亦顯示自 104 年以來至 107 年全國查定稅額增加 85 億元，營業用房屋、住家非自住用房屋合計增加 50 億元(占增加稅額 6 成左右)，住家自住用僅增約 16 億元。

表 5 房屋稅稅源-依用途別分(查定稅額比重)

單位：%

類別 年度	查定 稅額 (億元)	住家用			營業用	非住 非營	其他
		自住或公益 出租用	非自家用				
102	613	47.8	—	—	42.4	9.8	—
104	675	48.2	40.7	7.5	41.8	8.6	1.3
105	708	48.2	39.1	9.1	41.4	9.1	1.3
106	743	48.1	38.4	9.7	41.4	9.3	1.3
107	760	48.2	38.3	9.9	41.3	9.2	1.3

資料來源：財政資訊中心

四、房屋持有變化及負擔稅額之比較

(一)稅制調整後，住家用房屋的變化

1.住家自家用

觀察自家用房屋稅籍在稅制調整後的戶數變化，107 年全國自家用住宅 653 萬戶，較 104 年成長 9 萬戶或 1.4%(圖 5)，六都中僅台北市下滑 4.3%，或與房價較高，致人口遷往鄰近新北、桃園市有關，成長 2.4%、5.5%。

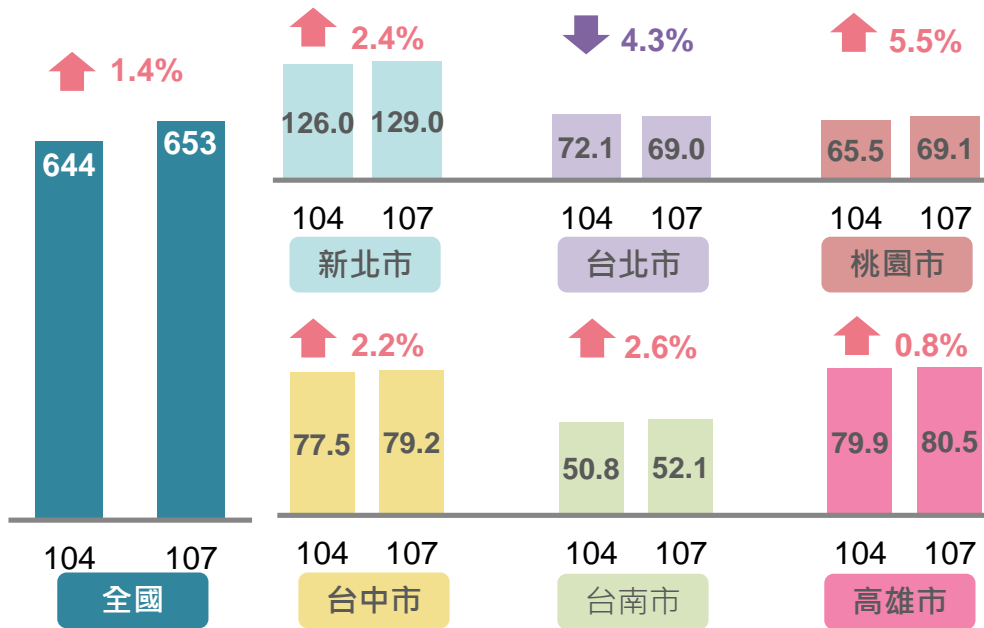
增幅以桃園市最高，應係升格直轄市後推動多項福利政策，提升生活、居住條件，外加產業聚落帶動、房價比起雙北更為親民等因素，吸引人口移入定居，增加近 4 萬戶；而新北、台中與台南市增幅在 2.2%-2.6%之間，高雄市變動不大，增加不及萬戶。

2.住家非自家用

另稅率相對較高之住家非自家用房屋稅籍，107 年 69 萬戶較 104 年增 7 萬戶或 10.8%(圖 6)。六都中以台北市增加 1.8 萬戶最多、台中 1.4 萬戶居次；增幅亦以台北市 23.1%居冠，其次為台中市與台南市同為 17%，桃園市 3.0%最低。整體而言，半數以上直轄市之非自家用房屋均有相當增幅。

如比較近 3 年住家自家用與非自家用房屋稅籍之變化差距，非自住房屋雖適用較高稅率，但六都中除桃園外，其需求皆高於自住房屋需求，尤以台北市差距最大。

單位：萬戶



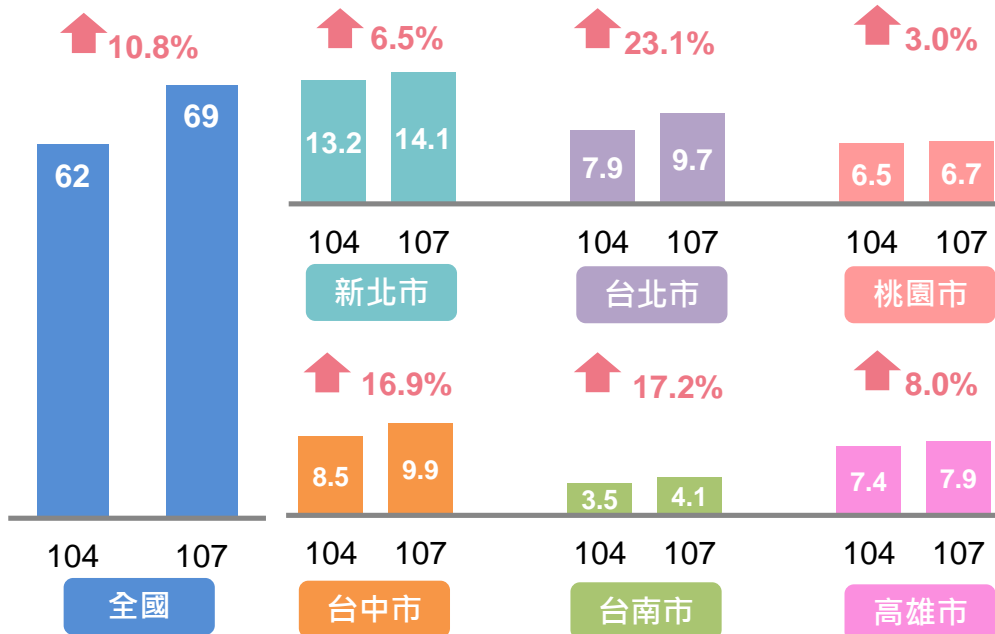
資料來源：財政資訊中心；各年數據皆為 6 月底資料。

說明：1.配合房屋稅條例修正，104 年起始增列「住家非自住用」等類別。

2.自住用含公益出租用。

圖 5 六都自住用房屋稅籍變化(104-107 年)

單位：萬戶



資料來源：財政資訊中心；各年數據皆為 6 月底資料。

說明：配合房屋稅條例修正，104 年起始增列「住家非自住用」等類別。

圖 6 六都住家非自住用房屋稅籍變化(104-107 年)

(二)稅制調整前後，房屋稅負擔情形的比較

由於 103 年財政部修正房屋稅條例，當年民眾可能調整持有情況，緊接著各縣市亦接續修正近 30 年未調整的房屋標準單價，且近年仍有部分縣市持續調整，因此擷取 102 年稅制調整前與 107 年資料交叉比較，藉以觀察房屋稅負擔情形變化。

全國應稅戶數由 102 年 783 萬戶增至 107 年 831 萬戶，增加 48 萬戶，其中稅額 4 千元以下者，增 4.1 萬戶(+1.0%)，雙北地區、高雄市共減少約 3 萬戶(表 6)，主要為放寬評定現值免徵門檻所致；全國稅額萬元以上增 32.3 萬戶(+41.6%)。房屋稅萬元以上者以新北市增加 7.3 萬戶最多、其次為台南市(5.3 萬戶)、桃園市(4.3 萬戶)，增幅則以台南市最高(95.2%)，即便增幅最高，107 年台南市稅額萬元以上者 10 萬 8,145 戶，仍次於桃園市 10 萬 8,766 戶，戶數為六都之末。

表 6 稅額級距戶數增減情形

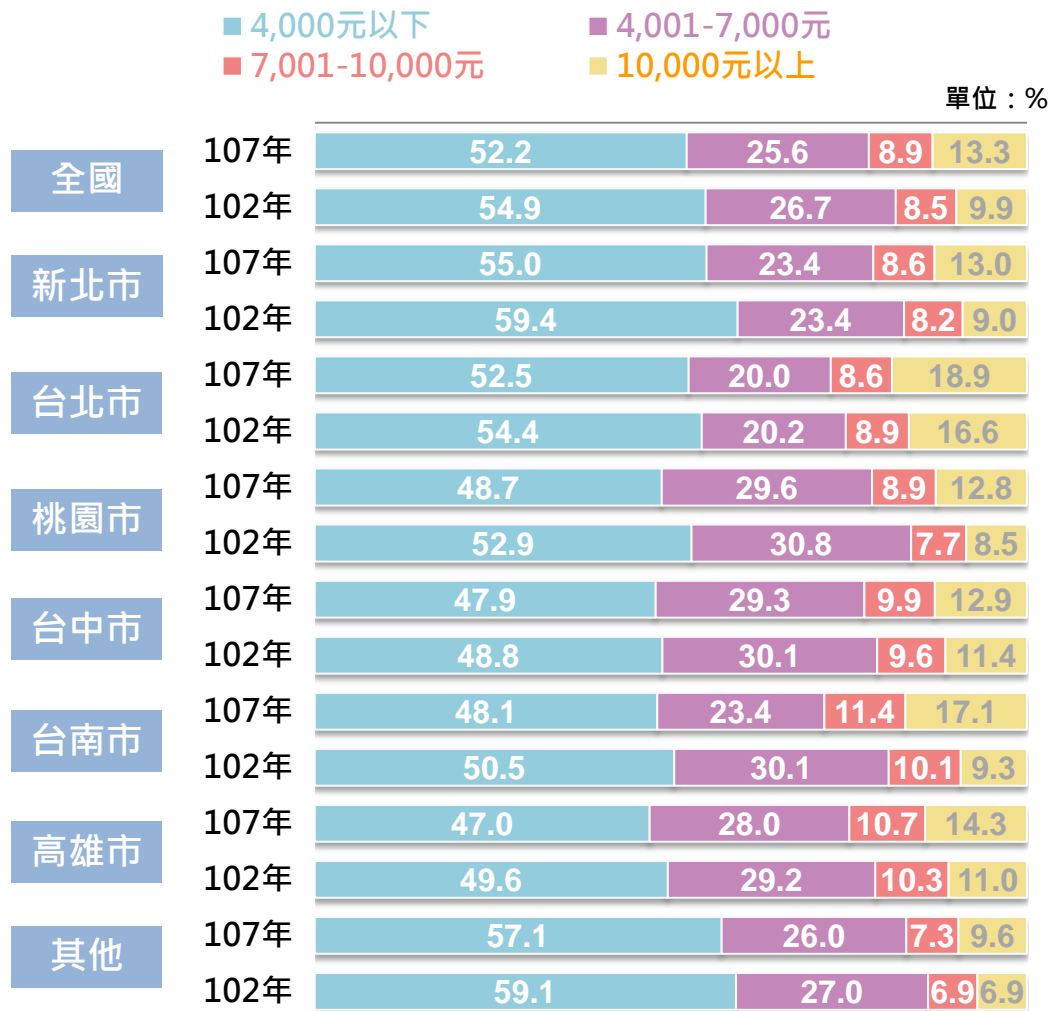
單位：萬戶；%

縣市別	稅額 4 千元以下				稅額萬元以上			
	102 年	107 年	增減數	增減率	102 年	107 年	增減數	增減率
全國	430	434	4.1	1.0	78	110	32.3	41.6
新北市	93	91	-2.0	-2.2	14	21	7.3	51.7
臺北市	53	52	-0.6	-1.1	16	19	2.8	17.3
桃園市	41	41	0.6	1.5	7	11	4.3	65.3
臺中市	47	49	2.5	5.3	11	13	2.3	21.4
臺南市	30	31	0.4	1.4	6	11	5.3	95.2
高雄市	47	47	-0.4	-0.9	10	14	3.7	35.6

資料來源：財政資訊中心

再從整體稅額級距比重來看，107 年全國房屋稅額 4 千元以下戶數占應稅戶數 5 成 2，較 102 年下滑 2.7 個百分點，可見全國過半數應稅房屋稅歷經制度變動影響後，稅額仍低於 4 千元(圖 7)；另外稅額萬元以上者則增 3.4 個百分點至 13.3%，主要對象應為坪數較大、地段較好或屋齡較輕折舊率低之豪宅。

按六都觀察，雙北地區因平均屋齡較高、折舊率高，且大部分房屋適用舊房屋標準單價，致稅額 4 千元以下者在稅制調整後仍占 5 成以上；萬元以上者 107 年六都占比皆逾 1 成，台北市近 2 成，升幅則以台南市增加 7.8 個百分點最多。



資料來源：財政資訊中心；各年數據皆為 6 月底資料。
 說明：103 年 6 月修正房屋稅條例。

圖 7 房屋稅應稅戶數稅額級距

(三)稅制調整前後，持有戶數的比較

1.營利事業(團體)持有情形

107 年全國約 18 萬家營利事業或團體(以下簡稱營利事業)持有房屋，其中持有 1 戶者約占 6 成，持有 4 戶以上者占 16.4%(圖 8)；北部直轄市持有 1 戶者比重明顯低於中南部直轄市，又以台北市 53.6% 為最低，而持有 4 戶以上者比重，北部則顯著高於中南部。

107 年與 102 年相較，全國持有 2 戶以上者增幅為 14.2%，高於持有 1 戶之 12.1%(圖 9)，六都中，以台北市兩者差距達 3.7 個百分點最大，而台南市則是唯一 1 戶持有者增幅高於持有 2 戶以上者。

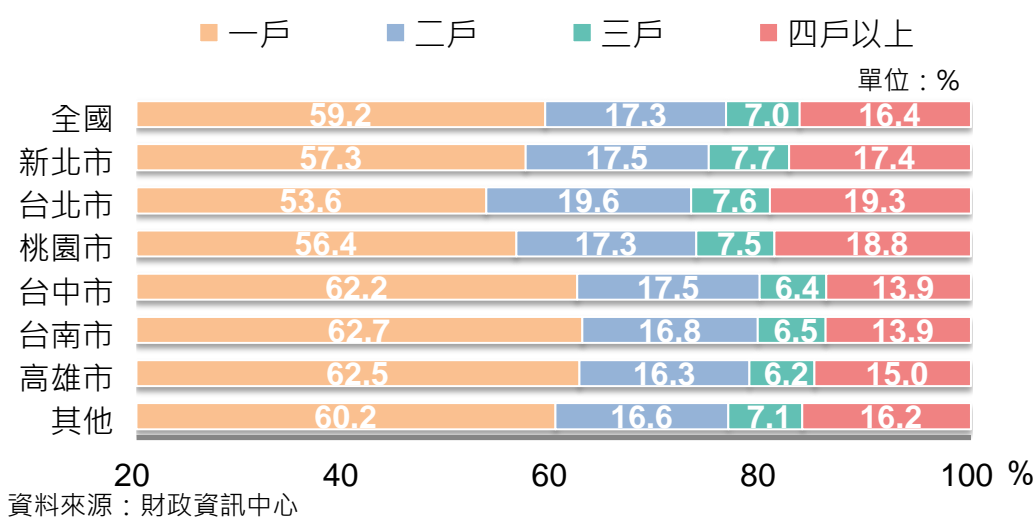


圖8 營利事業持有房屋戶數結構(107年)

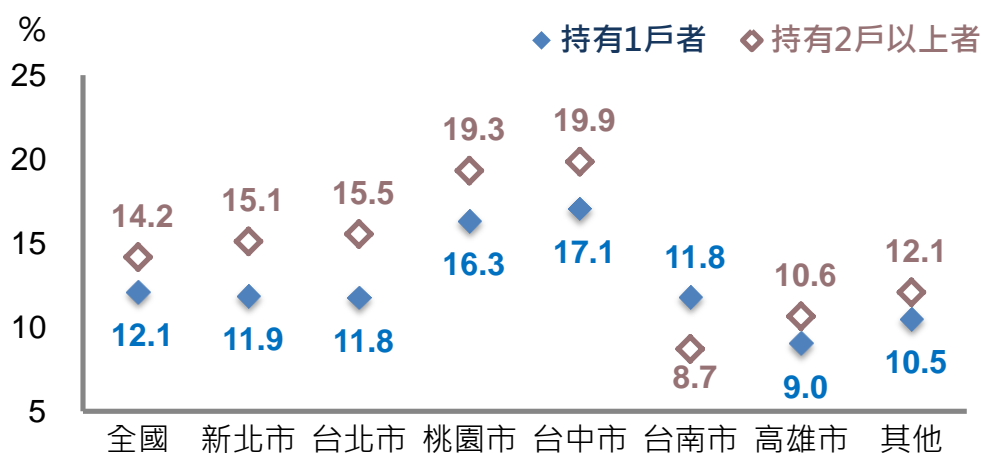


圖9 營利事業持有戶數變動(102-107年)

2. 自然人持有情形

自然人方面，107 年持有房屋者 906 萬人，持有 1 戶者占比近 9 成，六都中以高雄市 92.4% 最高(圖 10)；持有 2 戶者比重以台北市達 1 成最多；而 4 戶以上者，雙北占比皆為 1.4%，其餘縣市大多不及 1%。

107 年與 102 年相較，全國持有 1 戶者增幅為 9.4%，雙北市僅 6% 上下(圖 11)，或與兩地房價對初次購屋者較不友善有關；而持有 2 戶以上者，全國成長 2 成，雙北各成長 17.6%、20.2%，遠超過持有 1 戶增幅，第 2 戶以上房屋的需求強勁，成長情形亦大於營利事業。

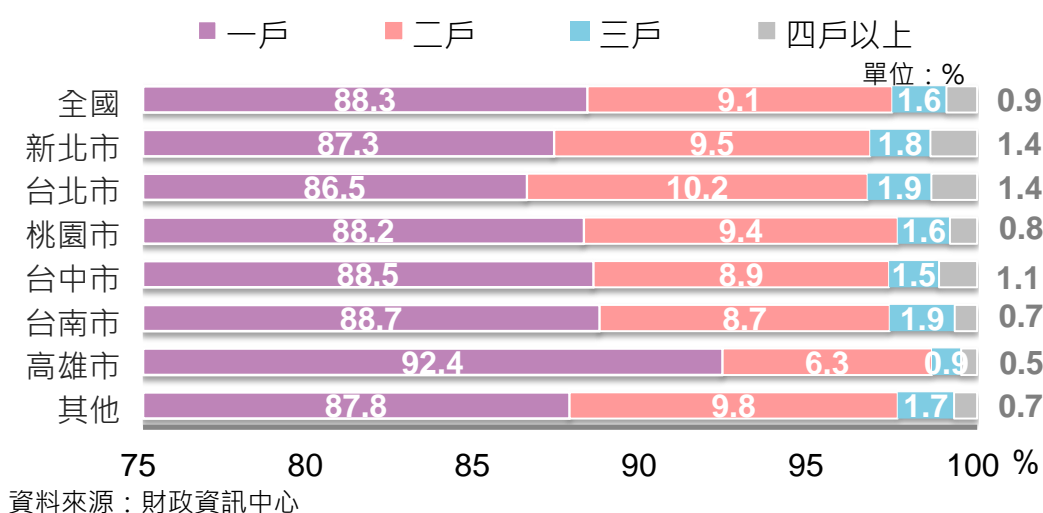


圖10 自然人持有房屋戶數結構(107年)

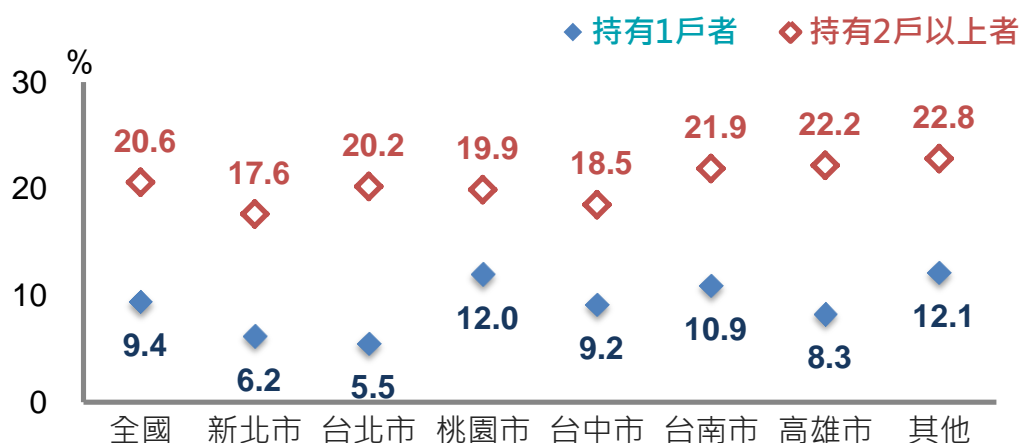


圖11 自然人持有房屋戶數變動(102-107年)

五、結語

近年房屋稅稅收連年成長，107年已達790億元左右水準，主要與應稅房屋數量增加有關，其中高價值的鋼骨結構房屋增加更是稅收增加的重要推手；另103年起修正的房屋稅條例，住家用房屋分為自住及非自住用，非自住用房屋適用較高稅率，稅收從104年50億元升至107年的75億元，4年總計挹注地方政府262億元，有效提升地方政府自籌財源比重。而與居住正義切身相關的自住用房屋稅額，則從104年275億元增至107年291億元，4年來僅增16億元，考量自住用需求房屋稅籍成長因素後，若僅由稅收金額增加而批評政府剝削民眾，較欠公允。

稅制調整後的影響，首先從住家自住用、非自住用的稅籍戶數觀察，107年全國自住用房屋較104年增約9萬戶，以桃園市成長5.5%最多，新北、台中、台南也有2%以上的水準，台北市則逆向減少4.3%，反映了房價、產業發展及人口遷移的關聯；而非自住用全國成長約7萬戶，增幅10.8%，六都以台北市增1.8萬戶最多，非自住用房屋的大幅增加，可能與買房當房東、或建商惜售或囤房狀況依然存在，其增減情形後續值予密注。

其次，在房屋稅負擔情形方面，稅制調整後全國稅額4千元以下增4.1萬戶，萬元以上者增32萬戶，稅額萬元之房屋通常為折舊率低之新屋，或是地段好、坪數大之豪宅，107年以新北市21萬戶最多，與重劃區、新市鎮等新屋較多有關係；再就應稅戶數的稅額分級距來看，107年全國稅額4千元以下者占比高達52.2%，雖較102年下滑2.7個百分點，但亦顯示全國逾半民眾並未受稅制調整影響而大幅增加負擔。

最後，在房屋持有情形方面，稅制調整後營利事業全國持有2戶者增幅14.2%高於1戶者12.1%，差距2.1個百分點，六都以台北市差距3.7個百分點最大；自然人方面，102至107年持有兩戶者增幅20.6%遠高於持有1戶者9.4%，六都亦為台北市差距14.7個百分點最大。可見台北市對2戶以上房屋之需求，即使稅制改革後2戶以上採取差別稅率，仍有相當成長力道，而此期間其自然人持有1戶者僅

增 5.5%，似乎亦反映目前於台北市房市對初次購屋者不友善的社會現況。

在房屋稅條例規範下，地方政府對房屋稅基具有調整絕對權力，尤其是非自住房屋的稅率，各縣市應視情形滾動調整非自住房屋持有成本，以利引導房屋市場健全發展，維護國人居住正義。