

嘉義市 108 年房屋標準價格調整問答集 Q&A

Q1. 108 年重行評定房屋標準價格何時施行？

答：

嘉義市不動產評價委員會議於 108 年 4 月 24 日召開，決議通過評定房屋標準價格有關事項，經嘉義市政府於 108 年 5 月 7 日公告，自 108 年 7 月 1 日起實施。

Q2. 什麼是房屋標準價格？

答：

房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，房屋標準價格包含下列項目，由不動產評價委員會分別評定，由直轄市、縣(市)政府公告。

(一) 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。

(二) 各類房屋之耐用年數及折舊標準。

(三) 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。

Q3. 房屋標準價格多久評定一次？

答：

房屋稅條例第 11 條第 2 項規定，房屋標準價格每三年重行評定一次。本市前次評定年度是 105 年，依規定今(108)年應再次重行評定房屋標準價格。

Q4. 為什麼本市今(108)年不動產評價委員會議要調整房屋標準單價？

答：

顧及本市 105 年所召開的不動產評價委員會議，決議調高 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建房屋的標準單價，相對增加房屋稅負擔，民眾屢有減稅之訴求，且近年來經濟未如預期復甦，基於拚經濟及回應大眾的期待，在本市財政能力許可範圍內，於今(108)年再次召開不動產評價委員會時，決議調降房屋標準單價，並追溯至 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建的房屋都能適用，藉以降低市民房屋稅負擔。

Q5. 本次調降房屋標準單價可減多少稅？

答：

本市今(108)年不動產評價委員會議決議調降房屋標準單價，係針對 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建的房屋，舉例來說：

【例】在湖子內建造自住用四層樓鋼筋混凝土透天厝，總面積約 80 坪(264 平方公尺)，①如果是 106 年 7 月興建完成，房屋標準單價每平方公尺 4,680 元，計算一年應納稅額為 14,826 元，②如果是 107 年 7 月興建完成，房屋標準單價每平方公尺 5,200 元，計算一年應納稅額為 16,473 元，調降房屋標準單價後每平方公尺 4,160 元，計算一年應納稅額為 13,178 元，稅額分別減少約 1,700 元、3,300 元。

Q6. 新標準單價房屋的折舊率有調整嗎？

答：

有，其調整主要是因為本市 105 年 7 月 1 日以後建築完成房屋適用較高的標準單價，如仍適用 73 年時所訂定之折舊率，租稅負擔相對較高，顯不合時宜，為使租稅負擔更為公平，決議提高新標準單價房屋之折舊率、降低殘值率，並增列新的折舊率標準表，例如鋼骨造、鋼筋混凝土造房屋，由原折舊率每年 1%提高至 1.17%，殘值率由 40%降至 29.80%，以兼顧稅負合理性。

Q7. 為什麼要取消國際觀光旅館等房屋稅加價的規定？

答：

依原規定國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、十層樓以上等房屋，如有裝置中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆、室內游泳池或屋頂游泳池等設備，應按其應適用之標準單價另予加價 2%~10%。換言之，其房屋稅負擔較一般房屋增加 2%~10%，因此，本市今(108)年不動產評價委員會議，基於提供友善投資環境及拚經濟之考量，在本市財政能力許可範圍內，決議取消國際觀光旅館等房屋加價的規定，並自 108 年 7 月 1 日起適用，降低租稅負擔，藉以增加競爭力。

Q8. 房屋裝設的電梯為什麼也要課徵房屋稅？會如何課稅？

答：

1. 依房屋稅條例第 3 條規定，房屋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為課徵對象，裝設電梯因有增加房屋使用價值，屬房屋課徵對象，應併入課徵房屋稅。
2. 電梯是依其規格按「嘉義市電梯設備工程費評價標準表」核定課稅現值併入課徵房屋稅。本市前已訂定電梯規格在「載客人數 6 人以下、速度每分 60M 以下、停階數 5 停以下」，如納稅義務人購買電梯費用低於電梯設備工程費評價標準表之金額，可檢附證明文件以實際工程費計算課徵房屋稅。又在今(108)年不動產評價委員會議時，基於輕稅簡政原則下，再擴大適用範圍，自 108 年 7 月 1 日起如裝設之電梯規格載客人數在 8 人以下，速度維持在每分 60M 以下、停階數 5 停以下者，納稅義務人也可檢附證明文件，以實際工程費計算課徵房屋稅，藉以降低房屋稅負擔。