



嘉義市近五年（105-109 年）房屋稅稅收變動情形

嘉義市政府財政稅務局會計室

110 年 5 月 3 日編製

房屋稅是對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅，每年 5 月開徵，徵收上年 7 月 1 日至當年 6 月 30 日之房屋稅額。因房屋具有無法移動且耐用年限較長之特性，稅源穩定，為地方最佳財源之一。本市近五年地方稅收，以地價稅、使用牌照稅、房屋稅及土地增值稅為主，這四項稅收占總稅收 9 成以上，房屋稅排名第三或第四，占總稅收 2 成以上（如表一）。本文另統計房屋使用情形相關數據，以利瞭解本市目前房屋稅源概況，供本局房屋稅科研議調整稅率，及外界參考應用。

▼ 表一、105-109 年嘉義市地方稅收統計表

稅目別		105年	106年	107年	108年	109年
 地價稅	稅收(元)	815,028,804	826,416,654	820,578,196	830,643,675	851,595,038
	占比(%)	29.4	25.5	26.4	25.8	27.5
	排序	1	1	1	1	1
 使用牌照稅	稅收(元)	735,509,625	744,600,351	753,139,888	760,451,052	767,597,418
	占比(%)	26.6	22.9	24.2	23.6	24.8
	排序	2	3	2	2	2
 房屋稅	稅收(元)	637,790,594	661,246,586	659,275,839	672,202,934	645,221,142
	占比(%)	23.0	20.4	21.2	20.9	20.8
	排序	3	4	4	4	3
 土地增值稅	稅收(元)	389,773,574	756,757,359	666,488,698	722,453,581	587,159,901
	占比(%)	14.1	23.3	21.4	22.4	19.0
	排序	4	2	3	3	4
 印花稅	稅收(元)	78,078,527	83,978,833	88,824,528	90,211,732	107,856,640
	占比(%)	2.8	2.6	2.9	2.8	3.5
	排序	6	6	6	6	5
 契稅	稅收(元)	84,925,947	145,499,101	92,391,541	112,135,541	106,089,069
	占比(%)	3.1	4.5	3.0	3.5	3.4
	排序	5	5	5	5	6
 娛樂稅	稅收(元)	27,371,921	27,859,573	30,510,175	34,286,736	30,004,522
	占比(%)	1.0	0.9	1.0	1.1	1.0
	排序	7	7	7	7	7
總計	稅收(元)	2,768,478,992	3,246,358,457	3,111,208,865	3,222,385,251	3,095,523,730
	占比(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料來源：本局會計室。

備註：1.稅收係指實徵淨額，即本年度徵起之稅額加上補徵以前年度之舊欠稅款扣除所有退稅款後之數額。

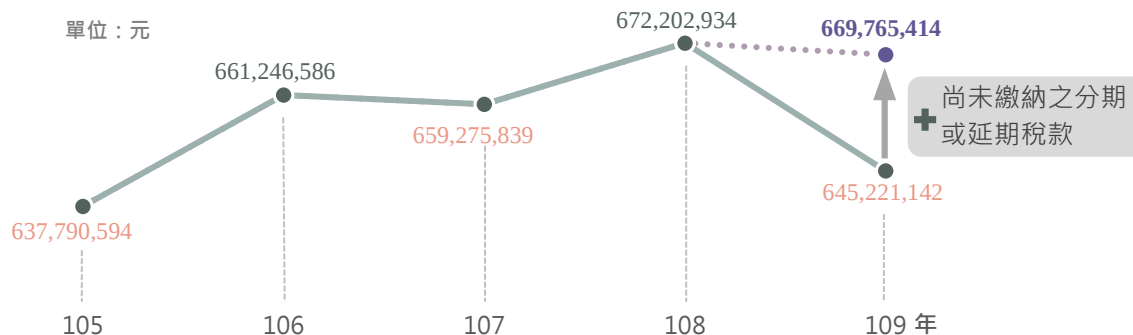
2.表內因四捨五入，故有總數與細數之和未能相符之情形。



一、本市近五年房屋稅徵起情形

本市房屋稅稅收近五年上下波動，109 年下降幅度較大，係因新冠肺炎(COVID-19)疫情影響，申請分期及延期繳納者多，導致稅收大幅下滑，但若加上尚未繳納之分期或延期稅款，則僅有些微下跌，整體來看，近五年稅收呈現微幅成長。(如圖一、表二)

▼ 圖一、105-109 年嘉義市房屋稅稅收成長圖



就表二數據分析，105 年本市重行評定房屋標準單價，採全國首創，將新評定之房屋標準單價分三年逐步調高，降低市民租稅負擔衝擊，新房屋標準單價適用於 105 年 7 月 1 日以後核發使用執照之新、增、改建房屋，不溯及舊有已評定的房屋，且暫不調整地段率，因此稅源增加有限；加上 105 年隨課案件較上年同期減少，致稅收微幅下滑 0.9%。

▼ 表二、105-109 年嘉義市房屋稅稅收變動表

年別	稅收(元)	較上年	
		增減數 (元)	成長率 (%)
105 實收	637,790,594	-5,876,663	-0.9 ▼
106 實收	661,246,586	23,455,992	3.7 ▲
107 實收	659,275,839	-1,970,747	-0.3 ▼
108 實收	672,202,934	12,927,095	2.0 ▲
109	實收	645,221,142	-26,981,792 -4.0 ▼
	分期或延期	24,544,272	
	合計	669,765,414	-2,437,520 -0.4 ▼

資料來源：本局會計室及房屋稅科。

備註：1. 稅收係指實徵淨額，即本年度徵起之稅額加上補徵以前年度之舊欠稅款扣除所有退稅款後之數額。

2. 「分期或延期」表示 109 年申請分期或延期繳納案件，截至 109 年 12 月底尚未繳納之金額。

106 年除調漲新房屋標準單價因素外，隨課案件數量較上年增加及某百貨大樓移轉產生隨課大額稅款，致稅收較上年上升 3.7%。而 107 年雖新房屋標準單價提高，但因隨課案件數量較上年減少，且上年基期較高，致稅收些微下滑 0.3%。

本市於 108 年 4 月 26 日再次召開不動產評價委員會議，決議以 108 年適用之房屋標準單價表打八折，作為 105 年 7 月 1 日以後新、增、改建房屋適用之標準單價，並提高房屋折舊率、降低殘值率、取消國際觀光旅館等房屋加價及凍漲地段率，108 年 7 月 1 日啟動，實施三年，減輕市民稅賦負擔，增加投資意願，讓民眾安居樂業。因 108 年 5 月開徵期尚未採行上述減稅措施，且隨課案件較上年多，故稅收仍上漲 2.0%。



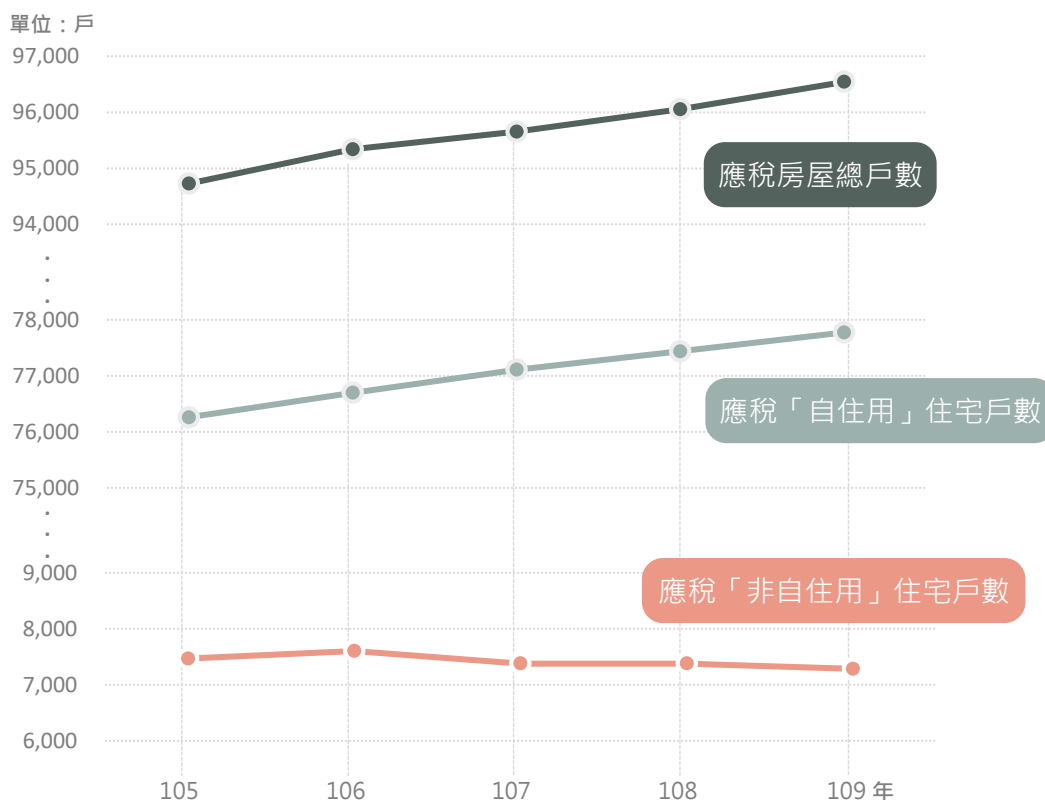
109 年稅收因 105 年 7 月 1 日起新、增、改建房屋適用新標準單價及新折舊率，輕稅拚經濟，及加上新冠肺炎(COVID-19)疫情爆發，本市為力挺觀光，受疫情影響之旅宿業者，如部分營業樓層未使用，可申請適用較低的房屋稅率，而受疫情影響之民眾，可申請延期、分期繳稅及多元化服務措施，協助民眾渡過疫情難關，因上述各項措施，109 年實質稅收較上年大幅減少 2,698 萬餘元(減少 4.0%)。

二、本市近五年房屋使用情形

表三係本市近五年及台灣本島各縣市 109 年依房屋使用情形區分之稅籍資料，該表顯示本市應稅房屋逐年增加，導致整體稅基成長，進而推升房屋稅收。以下單就應稅房屋分析，本市住家「自住或公益出租用(以下簡稱自住用)」房屋稅籍，109 年自住用住宅 7 萬 7,774 戶，較 105 年成長 1,514 戶或 2.0%，近五年逐年穩定成長(如圖二)，而非自住用住宅 109 年 7,286 戶，較 105 年減少 183 戶或 2.5%，整體來看，近五年呈現緩慢下降趨勢。

109 年本市住家非自住用占比 8.6%，較 105 年下滑 0.3 個百分點，其占比相對於台灣本島 9.3% 低 0.7 個百分點，在台灣本島 19 個縣市中排名第 11 名。

▼ 圖二、105-109 年嘉義市應稅房屋戶數變動圖



修法快訊報您知！

為了防堵分割房屋避稅，財政部推動修法，自住房屋免稅門檻不只排除法人適用、也規定個人全國限 3 戶，今年 7/1 正式上路！



▼ 表三、近年台灣本島各縣市房屋稅籍

年 別	縣 市	應稅房屋(戶)						免稅房屋(戶)			
		小計	住家			非住家			小計	住家 用	非住家 用
			自住或公 益出租用	非自住 用	住家 非自住 用占比 (%)	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			
105	嘉 義 市	94,727	76,260	7,469	8.9	7,140	142	3,716	30,501	28,314	2,187
106		95,338	76,699	7,604	9.0	7,224	172	3,639	30,455	28,325	2,130
107		95,652	77,109	7,381	8.7	7,302	175	3,685	30,595	28,484	2,111
108		96,053	77,438	7,380	8.7	7,302	182	3,751	30,821	28,757	2,064
109		96,541	77,774	7,286	8.6	7,317	187	3,977	31,281	29,227	2,054
109	台灣 本島	8,412,472	6,615,323	677,015	9.3	814,323	18,883	286,928	2,176,093	2,008,438	167,655
	台東縣	53,897	37,813	5,582	12.9	8,433	80	1,989	52,075	49,671	2,404
	台北市	998,661	690,515	93,440	11.9	160,877	5,698	48,131	196,498	167,501	28,997
	新竹市	178,343	141,914	17,944	11.2	11,685	376	6,424	25,647	22,936	2,711
	花蓮縣	87,044	66,062	8,175	11.0	9,741	152	2,914	63,104	59,606	3,498
	台中市	1,055,203	810,375	100,121	11.0	105,900	2,147	36,660	195,612	179,489	16,123
	南投縣	135,412	108,122	12,293	10.2	9,856	147	4,994	76,669	71,107	5,562
	新北市	1,668,977	1,303,909	139,157	9.6	170,463	3,638	51,810	232,979	218,261	14,718
	宜蘭縣	163,559	133,015	13,815	9.4	11,938	250	4,541	59,762	55,002	4,760
	基隆市	162,028	131,225	13,486	9.3	12,163	379	4,775	30,061	27,530	2,531
109	高雄市	1,008,562	820,302	79,688	8.9	75,509	1,927	31,136	224,043	210,475	13,568
	嘉義市	96,541	77,774	7,286	8.6	7,317	187	3,977	31,281	29,227	2,054
	桃園市	877,761	714,219	66,012	8.5	67,038	1,673	28,819	110,055	96,997	13,058
	苗栗縣	175,739	145,453	13,248	8.3	11,996	197	4,845	66,939	63,849	3,090
	雲林縣	172,314	136,478	12,407	8.3	16,252	193	6,984	145,249	135,208	10,041
	彰化縣	360,268	287,757	21,347	6.9	41,052	399	9,713	180,035	170,333	9,702
	台南市	657,256	543,559	40,107	6.9	53,903	826	18,861	195,505	178,634	16,871
	新竹縣	203,558	170,339	12,503	6.8	12,565	273	7,878	50,025	46,609	3,416
	屏東縣	231,274	191,935	13,677	6.7	17,674	238	7,750	125,749	118,194	7,555
	嘉義縣	126,075	104,557	6,727	6.0	9,961	103	4,727	114,805	107,809	6,996

資料來源：本局房屋稅科及各縣市稅務機關公務統計報表。

備註：稅籍資料為每年 6 月底資料。