



# 財政部新聞稿

以財政支援建設 以建設培養財政

發布日期：114.3.19

**新聞標題：起造人按持有待銷售住家用房屋期間適用相應稅率課徵房屋稅，並得扣除不可抗力期間**

財政部說明，配合 113 年 7 月 1 日施行房屋稅差別稅率 2.0 新制（下稱 2.0 新制），起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋（下稱起造人持有待銷售房屋）按持有年數適用相應稅率（法定稅率 2%至 4.8%），持有期間越長稅率越高，倘在持有期間內發生不可抗力之事由，確會影響房屋銷售進度，致延長持有期間，造成稅負增加。

財政部進一步說明，為保障起造人納稅權益，該部於今(19)日發布解釋令，核釋起造人持有待銷售房屋之持有房屋年數計算方式及發生不可抗力事由致無法銷售房屋，該不可抗力期間得予扣除：

- 一、自 114 年期起，起造人持有待銷售房屋，以起課房屋稅當月份至各年期房屋稅課稅所屬期間最後 1 個月（當年 6 月），計算持有房屋年數，按地方政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。
- 二、前述房屋建造完成當期，起造人持有房屋年數未滿 1 年，致自次年期起同一年期中，部分月份依持有房屋年數相應適用較低級距稅率，部分月份依持有房屋年數相應適用較高級距稅率，該次年期起各年期房屋稅應適用較低級距稅率課徵；起造人移轉上述房屋，逾房屋稅條例規定納稅義務基準日即於 3 月 1 日至同年 6 月 30 日完成所有權移轉登記者，以起造人為納稅義務人，並以起課房屋稅當月份至房屋所有權移轉登記日之前 1 個月，計算持有房屋年數，依規定稅率課徵。

三、起造人因 114 年期起發生不可抗力之事由致無法銷售房屋，依下列規定向當地主管稽徵機關提出相關證明文件申報核准者，該不可抗力期間得自持有房屋年數中扣除：

(一) 不可抗力之事由發生之次日起 30 日內。該不可抗力之事由係指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免之災害或事件，且非屬人力所能抗拒者。

(二) 因不可抗力或不可歸責於起造人之事由致不能於規定之 30 日內提出申報者，應於該事由消滅後 10 日內補行申報。

財政部表示，考量 2.0 新制規定起造人持有待銷售房屋係按持有年數適用相應稅率，如何計算持有房屋年數、適用稅率及因不可抗力事由致起造人無法銷售房屋，該無法銷售期間應予扣除等事項，均宜妥予規範，該部爰發布上述新令，以利徵納遵循，避免爭議。

財政部舉例說明，起造人持有待銷售房屋 A 屋自 113 年 8 月起課房屋稅，114 年期持有房屋年數為 11/12 年（113 年 8 月至 114 年 6 月），1 年以內，該年期房屋稅適用稅率 2%（參據該部 113 年 4 月 1 日公告之差別稅率基準）。另倘於 114 年 1 月 5 日至 114 年 6 月 30 日發生不可抗力事由（不可抗力期間計 6 個月），該不可抗力期間得自持有房屋年數中扣除，扣除後 A 屋 114 年期持有房屋年數為 5/12 年（11/12 - 6/12），1 年以內，適用稅率仍為 2%，以後各年期依此類推。（附「起造人扣除因不可抗力事由期間後持有年數之計算釋例」）。

新聞稿聯絡人：林科長易芬

聯絡電話：(02)2322-8259

正本  
(張貼本部公告欄)

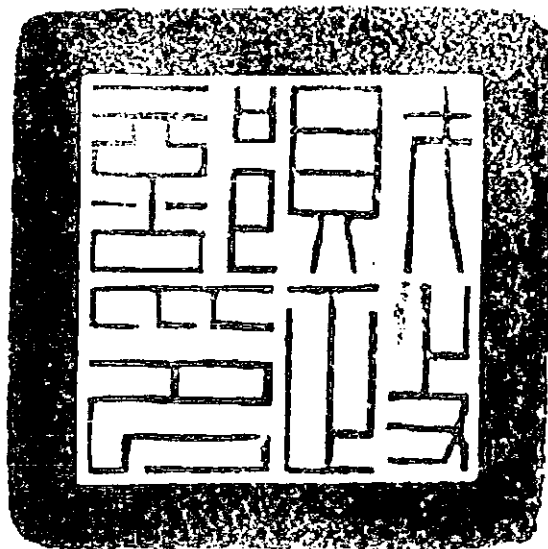
檔 號：

保存年限：

## 財政部 令

發文日期：中華民國114年3月19日

發文字號：台財稅字第11304658550號



- 一、自114年期起，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，以起課房屋稅當月份至各年期房屋稅課稅所屬期間最後1個月(當年6月)，計算持有房屋年數，按直轄市及縣(市)政府依房屋稅條例第5條第1項第1款第3目及第4目規定訂定之相應稅率課徵房屋稅。
- 二、前點房屋建造完成當期，起造人持有房屋年數未滿1年，致自次年期起同一年期中，部分月份依持有房屋年數相應適用較低級距稅率，部分月份依持有房屋年數相應適用較高級距稅率，該次年期起各年期房屋稅應適用較低級距稅率課徵；起造人移轉上述房屋，逾房屋稅條例第6條之1第1項規定納稅義務基準日即於3月1日至同年6月30日完成所有權移轉登記者，以起造人為納稅義務人，並以起課房屋稅當月份至房屋所

有權移轉登記日之前1個月，計算持有房屋年數，依前段規定稅率課徵。

三、起造人因114年期起發生不可抗力之事由致無法銷售房屋，依下列規定期限，向當地主管稽徵機關提出相關證明文件申報核准者，該不可抗力期間(以月為單位，未滿1個月者以1個月計算)得自前2點持有房屋年數中扣除；其未依規定期限申報，而能提出確實證據證明者，當地主管稽徵機關仍應核實認定：

(一)不可抗力之事由發生之次日起30日內。

(二)如因不可抗力或不可歸責於起造人之事由致不能於前款規定期限內提出申報者，應於該事由消滅後10日內補行申報。

四、前點經核准之無法銷售期間，嗣經當地主管稽徵機關查明有不同期間者，得依相關事證變更之。

五、第3點所稱不可抗力之事由，指震災、風災、水災、旱災、寒害、火災、土石流、海嘯、瘟疫、蟲災、戰爭、核災、氣爆，或其他不可預見、不可避免之災害或事件，且非屬人力所能抗拒者。

部長 莊翠雲