

編號：3135

議題研析

一、題目：英國高價住宅市政稅附加費簡析

二、議題所涉法規

房屋稅條例

三、背景說明（緣起）

媒體報導，依據財政部對於房屋稅差別稅率 2.0（囤房稅 2.0）開徵第 1 年之統計資料，114 年¹度全國有 59 萬 9,193 人持有非自住之其他住家用房屋，以持有 2 戶以下之人數為 55 萬 8,00 人及戶數為 51 萬 7,218 戶最多，占比高達 9 成以上，持有 10 戶以上者有 1,043 人，占 0.17%²。另 114 年期整體出租房屋件數為 34.9 萬件，較房屋稅 2.0 新制實施前增加 12.2 萬件，115 年期又再較 114 年度增加 6 萬件，顯示房屋稅 2.0 新制具有鼓勵多屋族將空（閒）置房屋轉出租作有效使用之成效，且有促進房東誠實申報租賃所得及轉作公益社宅之效果³。

四、問題爭點

我國現行《房屋稅條例》主要透過差別稅率，加重持有多屋者之房屋稅負擔。英國刻正推動「高價住宅市政稅附加費」（High Value Council Tax Surcharge, HVCTS）制度，則針對高價住宅之擁有者加重

¹ 本文有關年分之使用，原則以民國紀年表述，惟涉及外國法制或立法例部分，改採西元紀年表述。

² 鄭琪芳，全國 59.9 萬人持有空屋 1043 位囤房大戶持有 10 戶以上，自由時報，115 年 7 月 7 日，網址：<https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/5498528>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

³ 財政部新聞稿，財政部對 114 年度全國非自住之其他住家用房屋稅籍個人與家戶歸戶統計及 115 年期房屋稅開徵情形之說明，115 年 7 月 8 日，網址：<https://www.mof.gov.tw/singlehtml/384fb3077bb349ea973e7fc6f13b6974?cntId=0a4eda97480144648fa6f9a884437348>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 17 日。

租稅負擔，爰簡介該附加費制度，作為我國之借鏡。

五、探討研析

（一）我國房屋稅採行加重多屋持有成本制度

《房屋稅條例》於 113 年 1 月修正公布，並自 114 年 5 月開徵房屋稅 2.0 新制，依《房屋稅條例》第 5 條規定，有關自住之住家用房屋，法定稅率為房屋現值 1.2%，若符合全國單一自住房屋，法定稅率則調降為 1%，以減輕全國僅持有單一房屋且供自住的家戶房屋稅負擔⁴，另關於非自住之住家用房屋，直轄市及縣（市）政府應按納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率（即按「全國歸戶」及「全數累進」方式課徵房屋稅），符合「出租申報租賃所得達租金標準或繼承取得共有房屋」法定稅率為 1.5%至 2.4%；「起造人持有待銷售房屋」其持有期間在 2 年以內者，法定稅率為 2%至 3.6%；除上開二類以外之非自住住家用房屋，法定稅率則為 2%至 4.8%⁵。

透過前開房屋稅 2.0 新制，政策上鼓勵多屋族將空屋提供出租，並鼓勵建商依市場狀況調整價格加速出售，同時加重持有多戶且未作有效利用者之房屋稅負擔，以合理化房屋稅負⁶。

（二）英國實施「高價住宅市政稅附加費」制度

英國不動產持有稅，包括對住宅用不動產課徵之市政稅（council tax）及對非住宅用不動產課徵之商業稅（business rates），其稅基主要由估價局（Valuation Office Agency, VOA）評定⁷。英國政府宣布自

⁴ 財政部，房屋稅 2.0 改革重點，115 年 7 月 9 日，網址：<https://www.mof.gov.tw/house/multiplehtml/fb9a2a1b9efa426bb0cc7802e1a8da91>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 20 日。

⁵ 財政部稅務入口網網站，不可不知！房屋稅差別稅率 2.0，自 113 年 7 月 1 日起正式上路實施，113 年 7 月 12 日，網址：<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/announcement/news/PpKgYrMhttps://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/announcement/news/PpKgYrM>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 20 日。

⁶ 財政部，同註 4。

⁷ 游適銘，〈房地合一課徵不動產持有稅探討——英國經驗之借鏡〉，《財稅研究》，第 47 卷，第 4 期，107 年 7 月，頁 56。

2028 年 4 月起，將對英格蘭(England)地區之高價住宅開始徵收「高價住宅市政稅附加費」。該附加費係針對 2026 年房價達到 200 萬英鎊以上之高價住宅所有人(owner)課徵，其年度費用如下⁸：

級距	高價住宅	附加費
1	200 萬至 250 萬英鎊	每年 2,500 英鎊
2	250 萬至 350 萬英鎊	每年 3,500 英鎊
3	350 萬至 500 萬英鎊	每年 5,000 英鎊
4	超過 500 萬英鎊	每年 7,500 英鎊

英國已建立房屋實價登錄資訊，可統計特定期間內各地區房屋成交價格超過 200 萬英鎊之住宅數量，例如 2024 年 1 月至 2026 年 4 月英格蘭地區所有住宅交易中，成交價格達 200 萬英鎊以上者占全部交易不到 1%，其中倫敦成交價格超過 200 萬英鎊之高價住宅數量，居於英格蘭之冠，甚至高於英格蘭其他所有地區總和。惟由於每年實價登錄住宅僅占全國住宅的一小部分，為妥善評估所有住宅之價值，將由英國估價局進行專案估價作業，以確認適用「高價住宅地方稅附加費」之住宅。另英國財政部認為，英格蘭地區適用該附加費之高價住宅將少於全部住宅之 1%，開始徵收後，預期每年可增加約 4.3 億英鎊稅收⁹。

(三) 比較法對我國之借鏡

我國對於「高價住宅」或「達特定房價門檻」之認定標準或適用範圍並未完全一致，例如中央銀行發布「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」第 2 點規定¹⁰及財政部發布「訂定 114 年

⁸ Niamh Foley, High Value Council Tax Surcharge and homes over £2 million, House of Commons Library, 2026 年 7 月 2 日，網址：<https://commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-10934/>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 20 日。

⁹ 同前註。

¹⁰ 「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」第 2 點規定，購置高價住宅貸款係指住宅抵押貸款於臺北市之鑑價或買賣金額為新臺幣 7,000 萬元以上、新北市為新臺幣 6,000 萬元以上、其他國內地區為新臺幣 4,000 萬元以上。詳參中華民國中央銀行全球資訊網網站，中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定(105.3.25 生效)，105 年 3 月 24 日，網址：<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-315-56219-C969A-1.html>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 20 日。

度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」¹¹，分別針對「高價住宅」房貸及房地總成交金額或每坪單價達到「一定金額門檻」以上者予以規範，惟相關房價標準僅係目的事業主管機關依業務需要而設定，並非針對高價住宅持有成本所規劃之特別稅負，故我國房屋稅稅制主要仍係透過全國歸戶及差別稅率方式，依納稅義務人全國持有非自住房屋戶數累進課徵房屋稅，以加重所謂「囤房大戶」之租稅負擔。至於英國「高價住宅市政稅附加費」則係就經該國估價局評定，其住宅價值達法定門檻者，即須加徵市政稅附加費，爰英國對於高價住宅之認定方式及提高高價住宅之持有成本等制度，或可作為我國依量能課稅原則檢討「高價住宅」稅制之之比較法借鏡。

撰稿人：楊翔宇

¹¹ 依財政部發布「訂定 114 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，自 105 年起實施「房地合一課徵所得稅」新制後，個人出售適用舊制之房屋，如未能證明原始取得成本，且房地總成交金額或每坪單價達到「一定金額門檻」以上者，按實際總成交金額設算所得課稅。該一定金額門檻於臺北市為房地總成交金額（含車位）新臺幣 6,000 萬元以上或每坪單價（以不含車位房地總成交金額除以不含車位房屋所有權登記總坪數計算）新臺幣 120 萬元以上、新北市為房地總成交金額（含車位）新臺幣 4,000 萬元以上，或每坪單價新臺幣 75 萬元以上、桃園市、新竹縣、新竹市、臺中市、臺南市及高雄市為房地總成交金額（含車位）新臺幣 3,000 萬元以上，或每坪單價新臺幣 50 萬元以上、其他地區為房地總成交金額（含車位）新臺幣 2,200 萬元以上，或每坪單價新臺幣 35 萬元以上。詳參財政部新聞稿，訂定 114 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定，115 年 3 月 4 日，網址：<https://www.mof.gov.tw/singlehtml/384fb3077bb349ea973e7fc6f13b6974?cntId=e837fc9c5b6e4345a7a4ab02b7ab3436>，最後瀏覽日期：115 年 7 月 20 日。