

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

10570
臺北市南京東路5段171號5樓

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓
承辦人：徐韻涵
電話：2321-5696#3025
傳真：2397-4328
電子信箱：lossingself@uro.tapei.gov.tw

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國104年7月22日
發文字號：北市都新事字第10430933400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

請師
王國祥

主旨：檢送本處104年7月14日召開「都更戶因房屋稅制變革致都更後稅負增加之配套措施」研商會議紀錄1份，請查照。

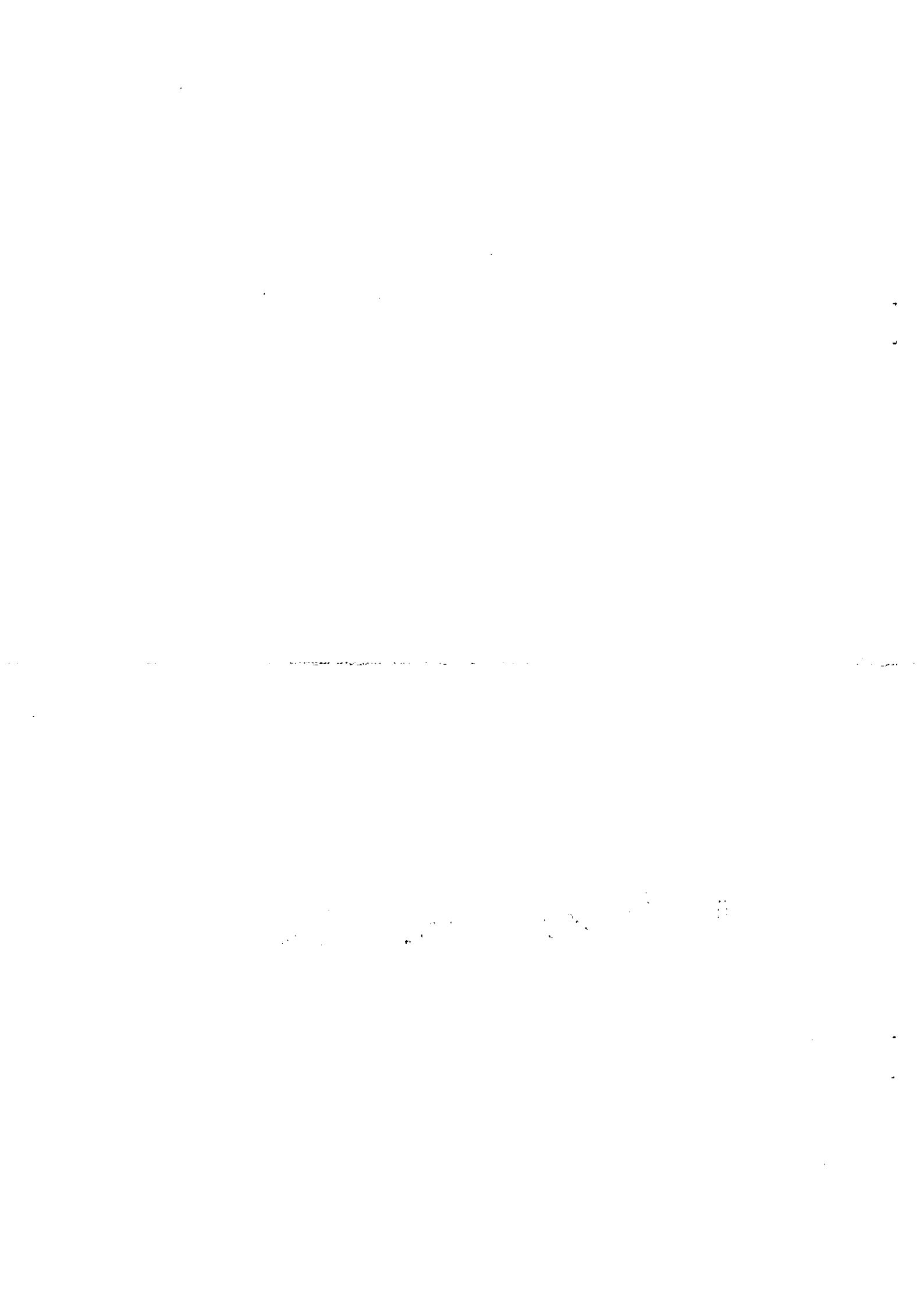
說明：

- 一、依本處104年7月9日北市都新事字第10430660700號開會通知單續辦。
- 二、檢送會議紀錄如附件。

正本：簡副處長裕榮、內政部營建署、臺北市政府財政局、臺北市稅捐稽徵處、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會

副本：

處長方定安



都更戶因房屋稅制變革致都更後稅負增加之配套措施會議

會議紀錄

一、會議時間：104 年 7 月 14 日（星期二）上午 10 時

二、地點：臺北市都市更新處 10 樓會議室

三、主持人：簡副處長裕榮

紀錄：徐韻涵

四、出席單位及人員發言要點：

（一）臺北市不動產開發商業同業公會

1. 公會近來已對房屋稅增漲的議題陸續提出意見，目前房屋稅的增長達到 3 年 3 倍，最高可達 27 倍，不只更新案件受到影響，所有將申請使照的案件都會受到影響，而這樣的漲幅都更戶不一定能負擔，建議在今年稅單發出前，能將稅率再做短期的調整，並設法從房屋標準單價、新舊屋漲幅做根本的檢討，否則即使再減半增收房屋稅兩年，也只是杯水車薪。
2. 另公會業聽說公告地價稅基將要調整，希望不要再增加課稅的負擔。
3. 部分都市更新案為老舊的四五層樓公寓，環境安全堪慮，其中原住戶可占 60%、70%，並為弱勢族群，不論是改建自家房屋或稅收減半其實對住戶都負擔不起，倘再增加稅務，將減少住戶參與都市更新的誘因。
4. 目前已有都更戶反彈，表達參與都市更新時並沒有現今稅務增加的問題，可能造成無法在更新後的原地區居住，而將來政府推動公辦都市更新時，勢必也將面臨相同的問題。
5. 目前老舊公寓專案容積獎勵將於 104 年 7 月底落日，更新獎勵的減少已對目前難以整合的更新案造成衝擊，更不用說稅務的增加，雖然影響的案件少，但仍會增加推動都市更新案的難度，建議應回到稅制法令上的檢討，而非為二年、四年或六年的補助而已，應減緩稅務增加的衝擊。
6. 倘要調整房屋稅，建議都市更新案可參考都市更新條例第 61 條之 1，以事業計畫報核日為調整與否的基準。

(二)臺北市都市計畫技師公會

1. 對都更戶而言，已報核的案子在早期選配時並不知道將有稅務調整的問題，相對來說少了一個減緩衝擊的機會，倘都更戶因無法負擔稅務而無法搬回原社區，相信也是大家所不樂見的。
2. 稅務調整的時點訂為 103 年 7 月 1 日以後取得使照的建案，那已報核尚未核定的權利變換計畫，其房屋評定現值是否受影響？其契稅與營業稅的又該如何核算？
3. 時點訂為取得使照時，倘為已經核定並施工中之都市更新案應如何追溯？

(三)社團法人台北市地政士公會

稅基因 30 年未調，不建議一次大幅度調整。

(四)社團法人中華民國建築技術學會

1. 對增加稅務沒有意見，但建議稅務調整的時點應由使照改為取得建照時，而都市更新案為求其穩定性，應另訂起算點。
2. 另高級住宅的參酌特徵係參考坪數大小或一戶一車位，可能面臨坪數雖大但家庭成員多、或都市更新案通常要求地主以分回一戶一車位的問題。
3. 對於那些都更戶可列為補助對象，建議可參考內政部的防災型都市更新，在現況環境差、建物有倒塌危險的地區之住戶，可列為補助的特別照顧戶。

(五)內政部營建署

1. 任何制度的調整都會對原有享有這些權益的人造成衝擊，以過去署裡的操作案例，建議應給予緩衝期並訂定落日條款，以減少制度施行的衝擊。
2. 目前都市更新條例的修法已進入內政委員會的階段，倘後續市府仍認為稅務補貼都更戶有納入修法的必要，建議由臺北市委員於召開朝野協商會議時提出。

(六)臺北市政府財政局

基於公平性的考量，稅制應有其一致性，故倘欲調整，建議從中央法令修正，政府配合辦理。

(七)臺北市稅捐稽徵處

1. 本次房屋稅變革係稅基及稅率同時調整，稅基部分，因房屋構造標準單價（以下簡稱標準單價）30 年未調整，致房屋標準價格長期低估，未合理反映應有價值，本市 103 年不動產評價委員會審議通過調高標準單價，並於 103 年 2 月 11 日公告，自 103 年 7 月 1 日起實施，雖平均增幅為 1.6 倍，但也僅達實際造價的 5 成。
2. 財政部於 103 年 11 月廢止該部 99 年函釋有關「重行評定之標準單價僅適用於重行評定後之新、增、改建房屋」之規定，授權各地方政府自行決定舊屋是否一併調整，本市將審慎研議舊屋調整方案，並於下次(106 年)不動產評價委員會提案討論。
3. 稅率部分，因立法院通過修正房屋稅條例第 5 條稅率規定，調高非自住房屋稅率為 1.5%至 3.6%，因臺北市房價高，基於居住正義，配合修正臺北市房屋稅徵收率，明定持有本市非自住之住家用房屋在 2 戶以下者按 2.4%稅率，在 3 戶以上者按 3.6%稅率課徵房屋稅，但自住房屋仍維持 1.2%，故對符合自住規定之自住戶而言，稅率並無調整。
4. 房屋稅制變革是為了改善房屋稅長期低估的不合理現象，有關標準單價部分，是在反映房屋的實際造價，且適用對象為 103 年 7 月 1 日以後取得使用執照之全部新建房屋，包含都更後取得之新建房屋，因都更新建的房屋與一般建案並無不同，尚無法從稅基來酌減。
5. 本處已於 104 年 5 月 27 日就房屋稅制改革是否影響都更議題召開專家學者研討會，與會人員多數建議倘政策決定給予都更戶補貼，應說明都更房屋與一般房屋之差別及應補貼之理由，並明定補貼對象、金額及期間等。
6. 因租稅減免須法律明文規定，建議可研議修正都市更新條例第 46 條規定，延長都更後房屋減半徵收年限。

(八)臺北市都市更新處 簡副處長裕榮

1. 本次房屋標準單價調整倍數最高為 5 層樓及 7 層樓，但更新案更新後建物多為高樓層，另外統計 103 年 7 月 1 日至今(104 年 6 月 30 日)已領

取使用執照之更新案為 8 案，影響範圍不大，且經稅捐稽徵處說明，後續 103 年 7 月 1 日前取得執照的舊屋也將調整房屋稅基，故即使不參與都市更新，也將面臨房屋稅賦調整的問題。針對都市更新案，是否有其他處理方式，建議於 3 年一次的檢討內(民國 106 年)再次調整。

2. 特別照顧戶的認定，應於法令內明訂，但其認定有困難度且有補貼公平性的疑義，故建議都市更新條例第 46 條稅捐減免期限再延長，倘政策方向確定，更新處將協助於後續都更條例修法會議時提出。

五、決議：

- (一)房屋稅調整對都市更新案中契稅及營業稅的影響，更新處將納入共同負擔提列標準之檢討。
- (二)因列為接受補助的特別照顧戶難以認定，建議應回到都市更新條例修法處理，另都市更新基金是否能作為補助的財源，都市更新處將於一周內提供意見予稅捐稽徵處彙整。