



稅務快遞

財政部 114 年 3 月 19 日台財稅字第 11304658550 號令，核釋起造人持有待銷售住家用房屋期間得扣除因天災、事變、不可抗力事由致無法銷售期間之規定

房屋稅差別稅率 2.0 新制（俗稱囤房稅 2.0）已自 113 年 7 月 1 日施行，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋（以下稱「起造人持有待銷售房屋」）係按持有年數適用相應稅率（[現行法定稅率 2%至 4.8%](#)）。財政部於 114 年 3 月 19 日進一步核釋起造人持有待銷售房屋應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時，該無法銷售期間應予扣除等相關規定，整理如下：

- 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。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。

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），屬 1 年以內，該年期房屋稅適用稅率為 2%（參據該部 113 年 4 月 1 日公告之差別稅率基準，以下同）。若於 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），屬 1 年以內，適用稅率仍為 2%，以後各年期依此類推。（檢附「[起造人扣除因不可抗力事由期間後持有年數之計算釋例](#)」）

勤業眾信觀點

提醒有關因不可抗力事由致起造人無法銷售房屋時，該無法銷售期間應予扣除之規定，起造人實際持有年數扣除不可抗力期間後之年數僅據以決定各該年期適用之稅率，不影響各該年期房屋稅課稅月數。例如上例中，起造人 114 年期實際持有房屋年數 11 個月（113 年 8 月至 114 年 6 月）扣除不可抗力期間 6 個月（114 年 1 月 5 日至 114 年 6 月 30 日）之年數為 5 個月，據以對應屬 1 年以內之適用稅率為 2%，惟起造人 114 年期應課稅月數係為 11 個月。

若有疑問或相關意見，歡迎您與我們聯繫。

聯絡資訊

張瑞峰執業會計師

raymondchang@deloitte.com.tw

黃瑞琪協理

rachhuang@deloitte.com.tw

林思涵資深經理

lenalin@deloitte.com.tw



Deloitte 泛指 Deloitte Touche Tohmatsu Limited (簡稱“DTTL”)，以及其一家或多家全球會員所網絡及其相關實體 (統稱為“Deloitte 組織”)。DTTL (也稱為“Deloitte 全球”) 每一個會員所及其相關實體均為具有獨立法律地位之個別法律實體，彼此之間不對第三方承擔義務或約束。DTTL 每一個會員所及其相關實體僅對其自身的作為和疏失負責，而不對其他的作為承擔責任。DTTL 並不向客戶提供服務。更多相關資訊，請參閱 www.deloitte.com/about 了解更多。

Deloitte 亞太(Deloitte AP)是一家私人擔保有限公司，也是 DTTL 的一家會員所。Deloitte 亞太及其相關實體的成員，皆為具有獨立法律地位之個別法律實體，提供來自 100 多個城市的服務，包括：奧克蘭、曼谷、北京、河內、香港、雅加達、吉隆坡、馬尼拉、墨爾本、大阪、首爾、上海、新加坡、雪梨、台北和東京。

本出版物係依一般性資訊編寫而成，僅供讀者參考之用。Deloitte Touche Tohmatsu Limited (簡稱“DTTL”)、其會員所或其相關實體的全球網絡 (統稱為“Deloitte 組織”) 均不透過本出版物提供專業建議或服務。在做出任何決定或採取任何可能影響企業財務或企業本身的行動之前，請先諮詢合格的專業顧問。

對於本出版物中資料之準確性或完整性，不作任何陳述、保證或承諾 (明示或暗示)，DTTL、其會員所、相關實體、僱員或代理人均不對與依賴本出版物的任何人直接或間接引起的任何損失或損害負責。DTTL 及其每個成員公司及其相關實體在法律上是獨立的實體。

© 2025 勤業眾信版權所有 保留一切權利