

臺北市稅捐稽徵處 函

地址：100207臺北市中正區羅斯福路1段8
號11樓
承辦人：莊雅晴
電話：02-23949211轉285
傳真：02-23914944
電子信箱：py9905@gov.taipei

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年3月2日

發文字號：北市稽財丙字第1153223036號

速別：普通件

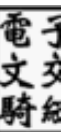
密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市政府115年1月28日府財稅字第11530007303號公告、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第21點、第23點修正規定、修正對照表及建築能效懶人包各1份 (1153223036A00_ATTCH10.pdf、1153223036A00_ATTCH11.pdf、1153223036A00_ATTCH12.pdf、1153223036A00_ATTCH9.pdf)

主旨：臺北市政府自115年推出房屋稅減稅5%建築能效新政，檢送市府公告、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點修正規定及建築能效懶人包各1份，敬請惠予協助宣導並轉知所屬會員，請查照。

說明：為增加淨零轉型誘因，鼓勵建築物取得建築能效標示、提升能效，臺北市政府於115年1月28日以府財稅字第11530007303號公告，自115年7月1日起，就首次取得建築能效標示第1級、第1+級（即近零碳建築）或第0級（即淨零建築）之房屋，於標示有效期間5年內，按所適用之標準單價減價5%；倘於有效期間屆滿前，首次經主管機關延續認可者，得再延長5年，但以10年為限。

正本：台北市不動產建築開發商業同業公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人新北市都市更新學會、財團法人都市更新研究發展基金會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人台北市不動產估價師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人台北市地政士公會、社團法人新北市地政士公會、財團法人低碳健康生活基金會、台北市不動產仲介業經紀同業公會、台北



市租賃住宅服務商業同業公會、社團法人台北市會計師公會、社團法人臺北市記帳士公會、台北市土木技師公會、中華民國都市設計學會、台北市結構工程工業技師公會

副本：內政部建築研究所、財團法人台灣建築中心



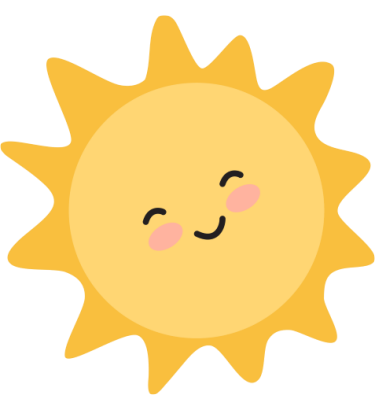
裝

訂



線





臺北市的建築物也像電器一樣

有「**能效標示**」喔!

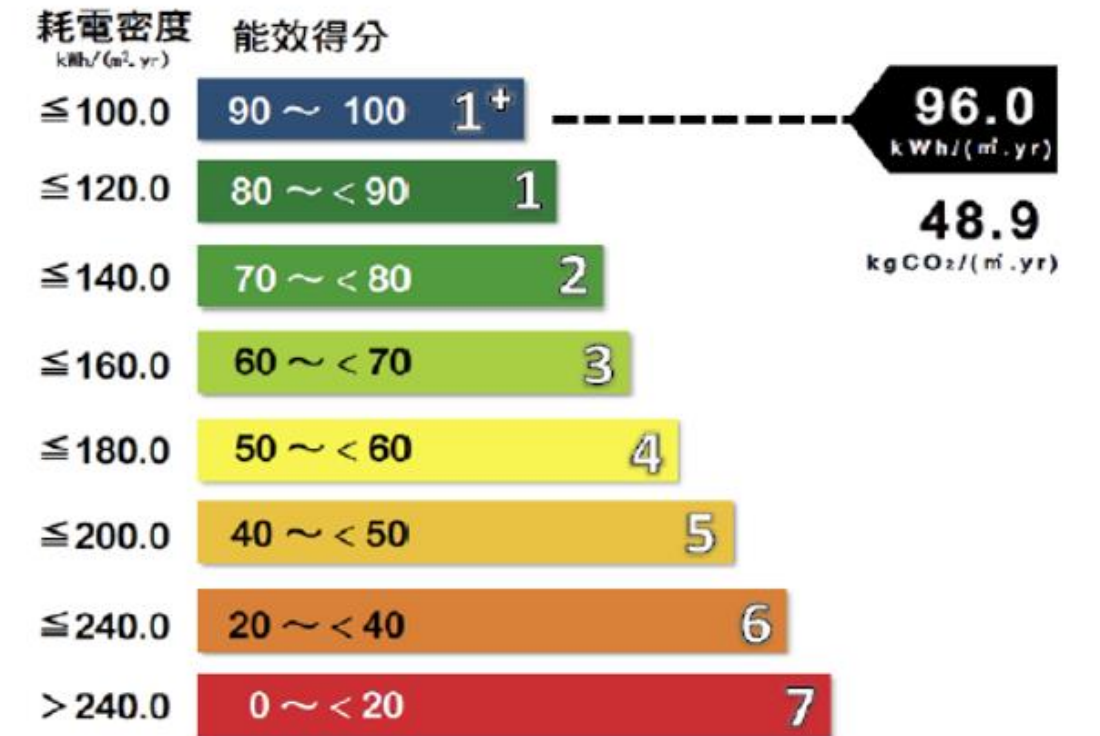
你知道嗎?

符合建築能效標示第1級以上
自**115年7月1日起**
房屋稅有減稅措施



新建
建築
能效
標示

建築物名稱		
坐落地址		
總耗電密度 TEUI	[kWh/(m ² .yr)]	
耗電密度指標 EUI*	[kWh/(m ² .yr)]	
碳排密度指標 CEI*	[kgCO ₂ /(m ² .yr)]	
節能率 ESR	[%]	
建築能效標示字號		



BERS_n 2024





建築能效標示制度

內政部建築能效標示由高至低為**第1至7級**

第1級以上含「第1級」、「第1+級」及「第0級」



建築能效
評定方式

評估建築物外殼、空調及室內照明系統等節能效率。



第**1+**級(近零碳建築)

為取得**第1級**且能效評分尺度為**前50%**者



第**0**級(淨零建築)

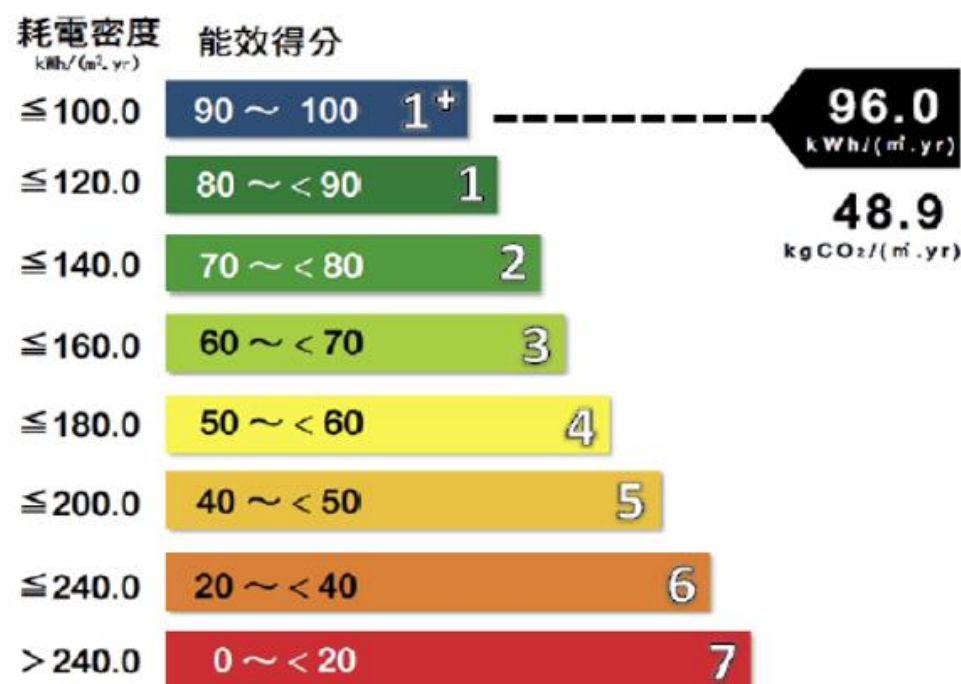
取得**第1+級**且其剩餘用電量採用零碳排之再生能源並至少**維持5年以上**者

新建建築能效標示

建築物名稱	
坐落地址	
總耗電密度 TEUI	[kWh/(m ² .yr)]
耗電密度指標 EUI*	[kWh/(m ² .yr)]
碳排密度指標 CEI*	[kgCO ₂ /(m ² .yr)]
節能率 ESR	[%]
建築能效標示字號	

1+

近零碳建築



BERS_n 2024





全國首創房屋稅減稅新政



對象

首次取得建築能效「第1級」、「第1+級（近零碳）」或「第0級（淨零）」房屋

優惠

房屋稅標準單價減價5%

期限 5年

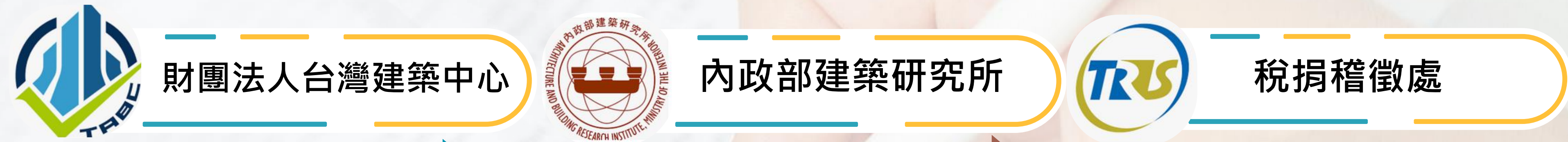
延續認可得再延長5年
最高達10年

實施 時間

115年7月1日正式施行



節能減稅申辦 輕鬆享優惠



1 申請人(屋主、起造人、管理委員會)向中心申請評定。

1 申請人檢具認可申請書及評定書，向內政部申請認可。

1 內政部通報辦理。

2 由中心出具評定書。

2 內政部發給建築能效標示證書。

2 房屋稅標準單價減價5%。

諮詢窗口
02-86676111轉2302~2308

諮詢窗口
02-89127890轉281

諮詢窗口
02-23949211轉281

臺北市房屋稅減稅舉例



一棟商辦大樓鋼骨造，屋齡8年
樓高10層，每層2戶，每戶800坪



取得建築能效標示第 **1⁺** 級證書



房屋標準單價減價**5%**



每戶房屋稅原為：**80萬元**

→ 減價後：**76萬元**



每戶每年約減少**4萬元**

10年約減少**40萬元**



全棟計20戶，**10年共減少800萬元**



臺北市房屋稅減稅舉例



一棟住宅大樓鋼筋混凝土造，屋齡2年
樓高10層，每層10戶，每戶25坪



取得建築能效標示第 **1+** 級證書



房屋標準單價減價**5%**



每戶房屋稅原為：**2萬元**

→ 減價後：**1.9萬元**



每戶每年約減少**0.1萬元**

10年約減少1萬元



全棟計100戶，**10年共減少100萬元**



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年1月28日

發文字號：府財稅字第11530007303號

附件：如公告事項




主旨：公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項，並自115年7月1日實施。

依據：

- 一、「房屋稅條例」第11條。
- 二、「臺北市不動產評價委員會」114年12月12日常會決議。

公告事項：

- 一、修正「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」如附件1。
- 二、「臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點」如附件2。
- 三、修正「臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理房屋街路等級調整率作業要點」如附件3。
- 四、「臺北市房屋街路等級調整率評定表」如附件4。
- 五、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」如附表1。
- 六、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」如附表2。
- 七、「臺北市地下建築物標準單價表」如附表3。
- 八、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」（103年7月起適用）如附表4。

- 
- 九、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」（103年7月起適用）如附表5。
- 十、「臺北市地下建築物標準單價表」（103年7月起適用）如附表6。
- 十一、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」（103年7月起適用，緩漲期間：106年7月至112年6月）如附表7。
- 十二、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」（103年7月起適用，緩漲期間：106年7月至112年6月）如附表8。
- 十三、「臺北市地下建築物房屋構造標準單價表」（103年7月起適用，緩漲期間：106年7月至112年6月）如附表9。
- 十四、「臺北市35層以下房屋構造標準單價表」（112年7月起適用）如附表10。
- 十五、「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」（112年7月起適用）如附表11。
- 十六、「臺北市地下建築物標準單價表」（112年7月起適用）如附表12。
- 十七、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」如附表13。
- 十八、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」（適用於103年7月起房屋構造標準單價評定現值之房屋）如附表14。
- 十九、修正「臺北市房屋街路等級調整率表」如附表15。

市長 蔣萬安

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點

第二十一點、第二十三點修正規定

二十一、所有權人本人、配偶及未成年子女，或以土地設定地上權之房屋使用權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記、無出租或供營業情形、房屋現值在一定金額以下，及符合本市都市計畫規定可作住宅使用之房屋，於課徵房屋稅時，依下列規定折減：

- (一)自中華民國 113 年 7 月 1 日起至 114 年 6 月 30 日止，折減其房屋課稅現值 30%。
- (二)自中華民國 114 年 7 月 1 日起至 115 年 6 月 30 日止，折減其房屋課稅現值 20%。
- (三)自中華民國 115 年 7 月 1 日起至 116 年 6 月 30 日止，折減其房屋課稅現值 10%。
- (四)自中華民國 116 年 7 月 1 日起，不再折減其房屋課稅現值。

前項之房屋現值一定金額，以本市當期房屋稅課稅所屬期間首日，符合前項規定要件者，按其自住應稅房屋現值由高至低排序，取前 1%無條件捨去至整數位之房屋，低於該房屋現值之最大值為基準，並由臺北市政府於每年納稅義務基準日前公告之。

二十三、首次取得第 1 級、第 1+級或第 0 級建築能效標示，且經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，標準單價依下列規定減價：

- (一)建築能效標示有效期間起始日於中華民國 115 年 7 月 1 日以後者：
 1. 於建築能效標示有效期間內，按所適用之標準單價減價 5%。
 2. 建築能效標示有效期間屆滿前，首次經主管機關延續

認可者，減價期間及計算，依前目規定辦理。

(二)建築能效標示有效期間起始日於中華民國 115 年 6 月 30 日以前者：

1. 自中華民國 115 年 7 月 1 日起至建築能效標示有效期間屆滿之日止，按所適用之標準單價減價 5%。

2. 建築能效標示有效期間屆滿前，首次經主管機關延續認可者，減價期間及計算，依前款第一目規定辦理。

於前項建築能效標示有效期間內，建築能效等級變更為第 1 級、第 1+ 級或第 0 級，且經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，標準單價之減價期間及計算，依前項規定辦理。

建築能效標示有效期間內，得依前 2 項規定按房屋所適用之標準單價減價，以 10 年為限。

「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第二十一點、第二十三點
修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>二十一、所有權人<u>本人、配偶及未成年子女</u>，或以土地設定地上權之<u>房屋</u>使用權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶供<u>本人、配偶或直系親屬</u>實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記、無出租或供營業情形、房屋現值在一定金額以下，及符合本市都市計畫規定可作住宅使用之房屋，於課徵房屋稅時，依下列規定折減：</p> <p>(一)自中華民國113年7月1日起至114年6月30日止，折減其房屋課稅現值30%。</p> <p>(二)自中華民國114年7月1日起至115年6月30日止，折減其房屋課稅現值20%。</p> <p>(三)自中華民國115年7月1日起至116年6月30日止，折減其房屋課稅現值10%。</p> <p>(四)自中華民國116年7月1日起，不再折減其房屋課稅現值。</p> <p>前項之房屋現值一定金額，以本市當期房屋稅課稅所屬期間首日，符合前項規定要件者，按其自住應稅房屋現值由高至低排序，取前1%無條件捨去至整數位之房屋，低於該房屋現值之最大值為基準，並由臺北市政府於每年納稅義務基準日前公告之。</p>	<p>二十一、所有權人或以土地設定地上權之使用權<u>房屋之使用</u>權人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶供<u>自住使用</u>、辦竣戶籍登記、無出租或供營業情形、房屋現值在一定金額以下，及符合本市都市計畫規定可作住宅使用之房屋，於課徵房屋稅時，依下列規定折減：</p> <p>(一)自中華民國113年7月1日起至114年6月30日止，折減其房屋課稅現值30%。</p> <p>(二)自中華民國114年7月1日起至115年6月30日止，折減其房屋課稅現值20%。</p> <p>(三)自中華民國115年7月1日起至116年6月30日止，折減其房屋課稅現值10%。</p> <p>(四)自中華民國116年7月1日起，不再折減其房屋課稅現值。</p> <p>前項之房屋現值一定金額，以本市當期房屋稅課稅所屬期間首日，符合前項規定要件者，按其自住應稅房屋現值由高至低排序，取前1%無條件捨去至整數位之房屋，低於該房屋現值之最大值為基準，並由臺北市政府於每年納稅義務基準日前公告之。</p>	<p>查現行規定所定之所有權人之戶數限制實包含本人、配偶及未成年子女，故為求明確，將「所有權人」修正為「所有權人本人、配偶及未成年子女」，又為配合房屋稅條例第五條增訂全國單一自住房屋規定，及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第二條修正，將「供自住使用」修正為「供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記」。</p>

「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第二十一點、第二十三點
修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p><u>二十三、首次取得第1級、第1+級或第0級建築能效標示，且經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，標準單價依下列規定減價：</u></p> <p><u>(一)建築能效標示有效期間起始日於中華民國115年7月1日以後者：</u></p> <p><u>1.於建築能效標示有效期間內，按所適用之標準單價減價5%。</u></p> <p><u>2.建築能效標示有效期間屆滿前，首次經主管機關延續認可者，減價期間及計算，依前目規定辦理。</u></p> <p><u>(二)建築能效標示有效期間起始日於中華民國115年6月30日以前者：</u></p> <p><u>1.自中華民國115年7月1日起至建築能效標示有效期間屆滿之日止，按所適用之標準單價減價5%。</u></p> <p><u>2.建築能效標示有效期間屆滿前，首次經主管機關延續認可者，減價期間及計算，依前款第一目規定辦理。</u></p> <p><u>於前項建築能效標示有效期間內，建築能效等級變更為第1級、第1+級或第0級，且經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，標準單價之減價期間及計算，依前項規定辦理。</u></p> <p><u>建築能效標示有效期間內，得依前2項規定按房屋所適</u></p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、<u>為鼓勵建築物取得建築能效標示，爰增訂本點第一項規定，以降低房屋稅負，增加淨零轉型誘因，進而輔助達成2050年淨零建築目標。參照綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點第十點規定，建築能效標示有效期限為五年，於首次效期期滿前六個月內，經評定專業機構通知申請人會同赴現場，依建築能效標示延續認可簡化查核表查核，函報主管機關內政部准予延續認可一次，有效期限為五年。又依納稅者權利保護法第六條第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，故明定首次取得第1級、第1+級或第0級建築能效標示，且經內政部通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，按房屋所適用之標準單價減價百分之五，並依其所取得之建築能效標示有效期間起始日區分減價期間：</u></p> <p><u>(一)建築能效標示有效期間起始日於中華民國</u></p>

「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第二十一點、第二十三點
修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p><u>用之標準單價減價，以 10 年為限。</u></p>		<p>(下同)一百十五年七月一日以後者，於建築能效標示有效期間內，按房屋所適用之標準單價減價百分之五。</p> <p>(二)建築能效標示有效期間起始日於一百十五年六月三十日以前者，自一百十五年七月一日起至建築能效標示有效期間屆滿之日止，按房屋所適用之標準單價減價百分之五。</p> <p>(三)又於建築能效標示有效期間屆滿，首次經主管機關延續認可者，實係第二次取得建築能效標示，惟為鼓勵持續維持建築能效等級，故不論建築能效標示有效期間起始日於一百十五年七月一日以後者，或於一百十五年六月三十日以前者，於該有效期間屆滿前，首次經內政部延續認可者，一百十五年七月一日以後之建築能效標示有效延續期間內，按房屋所適用之標準單價減價百分之五。但再次申請延續認可，其標準單價即不再予以減價。</p> <p>三、考量前項建築能效標示</p>

「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第二十一點、第二十三點
修正對照表

修正規定	現行規定	說明
		<p>等級於內政部認可後可能變更，於等級變更後仍符合首次取得建築能效標示第1級、第1+級或第0級者，該標示有效期間內，經主管機關通報稽徵機關，或由納稅義務人向稽徵機關申請之房屋，標準單價之減價期間及計算，依前項規定辦理，爰新增第二項；本項之建築能效標示有效期間包含首次取得及首次延續認可。</p> <p>四、又於建築能效標示有效期間內，得依第一項及第二項規定按房屋所適用之標準單價減價，以十年為限，爰新增第三項；本項之建築能效標示有效期間亦包含首次取得及首次延續認可。</p> <p>五、舉例說明如下：</p> <p>(一)案例一：首次取得第1級以上建築能效標示有效期間為一百十五年八月一日起至一百二十年七月三十一日止共五年，歷經一百十六年期至一百二十一年期共六期房屋稅（課稅所屬期間為前一年七月一日至當年六月三十日，為一期），依第一項第一款第一目規定，於建築能效標示有效期間內標準單價減價百分之</p>

「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第二十一點、第二十三點
修正對照表

修正規定	現行規定	說明
		<p>五，即該六期房屋稅期間，房屋所適用之標準單價均減價百分之五。</p> <p>(二) 案例二：承前例，於建築能效有效期間屆滿（即一百二十年七月三十一日）前，已向內政部申請首次延續且經其認可者，延續建築能效標示有效期間五年（自一百二十年八月一日至一百二十五年七月三十一日止），依第一項第一款第一目及第二目規定，延續標準單價減價百分之五至一百二十六年期止。</p> <p>(三) 案例三：首次取得第1級以上建築能效標示有效期間為一百十三年六月一日起至一百十八年五月三十一日止共五年，歷經一百十三年期至一百十八年期共六期房屋稅，依第一項第二款第一目規定，自一百十五年七月一日起至一百十八年五月三十一日止，標準單價減價百分之五，即自一百十六年期起至一百十八年期止，共三期房屋稅期間，房屋所適用之之標準單價均減價百分之五。</p>

「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第二十一點、第二十三點
修正對照表

修正規定	現行規定	說明
		<p>(四)案例四：首次取得第1級建築能效標示有效期間為一百十五年八月一日起至一百二十年七月三十一日止共五年，惟歷經三年後，於一百十八年八月一日經內政部認可變更等級為首次取得第1+級，有效期間為一百十八年八月一日至一百二十三年七月三十一日共五年，並於建築能效有效期間屆滿(即一百二十三年七月三十一日)前，再申請首次延續且經內政部認可，再延續建築能效標示有效期間五年(自一百二十三年八月一日至一百二十八年七月三十一日止)，雖自首次取得第1級、第1+級及首次延續建築能效標示有效期間為一百十五年八月一日至一百二十八年七月三十一日共十三年，然依第三項規定，減價期間以建築能效標示有效期間十年為限，即一百十五年八月一日至一百二十五年七月三十一日共十年，歷經一百十六年期至一百二十六年期共十一期房屋稅，其標準單價減價</p>

「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第二十一點、第二十三點
修正對照表

修正規定	現行規定	說明
		百分之五。