

公司登記地址設在自有住宅要注意的七件事

1. 什麼情況適合登記在自己或親人的自有住宅？
 - 經營業務如網路服務、網拍（無店面零售業）、設計、顧問等，通常是一台電腦就可以開始做生意、不一定有實體營業地點的公司。
 - 一般來說，如果是做實體生意，有固定的店面、營業地點，通常都建議直接將公司設立在營業地點。但有時可能遇到沒有先跟房東談好而無法登記的狀況，此時也可以選擇設立在自家。
2. 將公司登記在自己家，房屋稅會有什麼影響？
 - 房屋稅應納稅額 = 「課稅現值」 × 「稅率」
 - 「課稅現值」請參考您的房屋稅單

計 算	住 家		非 住 家				課稅現值	稅 率	本 稅
	自 住	或 租	非 自 住	營 業	營 業 減 半	私人醫院、診所或自由職業事務所			
課稅現值	0	26,500	140,700	0	0	0	12.25%	1,116	
稅 率	1.2%	2.4%	3%	3% × 1/2	3%	2%			
本 稅	0	636	4,221	0	0	0			

詳細稅額計算方式請參閱背面稅額核算，如需課稅明細表，請逕向房屋所在地稽徵機關申請，或利用自然人憑證或健保卡至地方稅網路申報作業網站(網址:https://net.tax.nat.gov.tw)查詢。

說明：此表係供參考之用，實際稅額請以稽徵機關核定為準。

- 「稅率」台北市請參考：

臺北市房屋稅率表			
房屋使用情形		持有戶數	稅率
住家用	自住用	全國3戶內	1.2%
	公益出租	不限	
	其他住家用	本市2戶以內	每戶2.4%
		本市3戶以上	每戶3.6%
	公有住家用		1.5%
非住家用	營業用		3%
	私人醫院、診所或自由職業事務所用		3%
	人民團體等非營業用		2%
停車場或防空避難室違規使用	供住家用		3.6%
	供營業用		5%
	供私人醫院、診所或自由職業事務所用		5%
	供非住家非營業用		2.5%

※房屋空置不為使用者，按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。

3. 房屋稅有什麼方式可以減免？

- 申請使用「六分之一」：

- ◇ 如果同一房屋同時有供住家及非住家使用，應以實際使用面積，分別按住家用及非住家用稅率課徵房屋稅，而供非住家用之課稅面積最低不得少於房屋全部面積六分之一。
- ◇ 可以申請「六分之一」的面積作為營業用、其他維持住宅用，申請完成之後，只會有「六分之一」的面積調整成營業用稅率 3%。
- ◇ 房屋稅條例第 5 條規定：最低就是六分之一。
- ◇ 申請時間：市政府設立登記完成、國稅局營業登記完成後申請。
- ◇ 優點：一定會過、台北市基本上不會看現場。

- 申請全數按住家用稅率課徵房屋稅：

- ◇ 如果以原供住家使用的房屋作為營業登記場所，而實際交易係在拍賣網站的交易平台完成者，且「現場並未堆置拍賣貨品」或「從事任何營業活動」，該房屋可以准許繼續按住家用稅率課徵房屋稅。
- ◇ 如果該房屋確有部分面積「堆置與其網路拍賣有關的營業貨品」或「從事營業活動」，因該部分已不屬於住家使用，應依其實際使用面積改按營業用稅率課徵房屋稅，但最低不得少於該房屋全部面積之六分之一。
- ◇ 申請時間：市政府設立登記完成、國稅局營業登記完成後申請。
- ◇ 優點：可以全數維持住宅用稅率。
- ◇ 缺點：不一定會通過，要看稅務員的判斷，有可能會現場勘查。

4. 地價稅有何影響？

- 地價稅依房屋稅課徵情形依比例計算所占土地面積，分別課徵：

- ◇ 自用住宅用地：千分之二
- ◇ 一般用地稅率：千分之十

5. 土地增值稅有何影響？

- 土地增值稅是在「土地所有權移轉」時發生的租稅。如果短期內無售屋打算則不用考慮此項。
- 如果一年內有要賣房子，請「不要」登記在自己住家，一年內有出租跟營業行為，土地增值稅會受到影響。
- 一生一次優惠須出售 1 年內未作營業使用或出租，一生一屋則須 5 年。
- 關於自用住宅出售優惠稅率：<https://goo.gl/KFLVPW>

6. 水電費是否會有影響？

- 如果申請將帳單從「屋主個人」改成「公司名稱」，則水電費會由住宅用費率變成營業用費率。
 - ◇ 非營業用電由 2.1 元/度起
 - ◇ 營業用電每度 2.87 或 3.61 元起。
- 如果仍維持屋主個人名字，則水電費率不會有影響。
 - ◇ 台電不會主動改，因此如果不提出申請，費率就不會有變動。
 - ◇ 如果帳單是屋主個人名字，無法申報費用、扣抵公司營業稅。
 - ◇ 雖然維持「屋主個人名字」無法扣抵營業稅，但大部分的情況，不要去更改成公司名稱、維持「屋主個人名字」使用住宅用費率，仍然會比較划算。

7. 如果實際上是無償使用，還有需要簽訂租約、申報收入嗎？

- 由於公司是法人，房東是自然人，所以雖然實際上是無償使用，建議還是要訂租約，原因如下：
 - ◇ 稅法規定：公司負責人、股東、或股東之親戚，將所有房屋無償借給法人供營業使用，稽徵機關將參照「當地一般租金情況」，計算租賃收入課稅。
 - ◇ 如果讓稽徵機關將參照「當地一般租金情況」去計算租賃收入，反而無法控制最終會核定的租金為多少錢。因此建議，如果實際為無償使用，可以自行設定一個低額的租金金額（例如範例是每月 1,000 元），會比稅務員依照行情計算單純、也可以先行算出對個人綜合所得稅的影響。
- 房東雖提供無償使用，沒有實際收到租金，但仍需申報租賃收入。
 - ◇ 租賃收入可以扣除 43% 必要費用。
 - ◇ 範例：每月 1,000 元租金，全年 12 個月，共 12,000 元，可以扣除 43% 必要費用，因此記入個人所得的部份僅 $12,000 * (1 - 43\%) = 12,000 * 57\% = 6,840$ ，假設房東所得級距為 5%，則房東最多有可能增加的個人綜合所得稅為 $12,000 * 57\% * 5\% = 342$ 元。