

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國109年12月23日印發

院總第 447 號 委員提案第 25829 號

案由：本院委員江永昌、吳琪銘、吳玉琴、洪申翰等 20 人，為使社會住宅政策符合其政策之精神，以調配、整合各類公共資源，務實地提供國人品質優良且價格合宜的居住選項，應避免其興辦成本過高，致使社會住宅之租金讓人民難以負荷，爰擬具「住宅法」第二十二條條文修正草案，讓社會住宅於興辦過程中減免地價稅及房屋稅的租稅優惠年限取消，讓地方政府可以視情況延長租稅優惠年限。是否有當？敬請公決。

說明：社會住宅之目的是希望能活化老舊的辦公廳舍或是閒置的土地資源，而社會住宅應以「可負擔租金」作為定價之基本原則，讓需要協助的族群能確實得到相對合宜且適切的幫助。

然而房地稅及地價稅卻成為了社會住宅沉重的負擔，以台北市為例，目前規劃之 46 處社會住宅當中，總成本 1,633 億，其中房屋稅及地價稅之「稅賦成本」已達總成本的 4 分之 1，約 424 億。現行住宅法對社會住宅的地價稅及房屋稅免徵期只有 10 年，因此在財務計算上其餘 45 年將被計入成本，連帶導致現租金水漲船高，民眾難以負荷之情形。

爰將現行的地價稅及房屋稅減免政策進一步強化，將減免稅及地價稅的租稅優惠年限取消，讓地方政府可以視情況延長租稅優惠年限，減輕社會住宅的成本，降低社會住宅租金對民眾造成的負擔。

提案人：江永昌	吳琪銘	吳玉琴	洪申翰	
連署人：高嘉瑜	陳明文	蔡易餘	張廖萬堅	劉建國
	周春米	許智傑	邱泰源	林岱樺
	趙天麟	羅致政	鍾佳濱	劉權豪
	蘇治芬			林淑芬

住宅法第二十二條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</p> <p>第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。</p>	<p>第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</p> <p>第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，<u>並以一次為限。</u></p>	<p>一、原條文賦予直轄市、縣（市）政府得予適當減免課徵之地價稅及房屋稅之權力。為落實社會住宅之租金能讓有需要的人負擔的起，將本條減免社會住宅於興辦期間之地價稅及房屋稅的租稅優惠年限取消，讓地方政府可以視情況延長租稅優惠年限，使社會住宅不會造成直轄市、縣（市）政府過重的負擔，得以自負盈虧，也避免社會住宅設定過高的租金，導致民眾負擔不起的租金，無法達成社會住宅的本意。</p> <p>二、依貨物稅十二條之三及牌照稅第五條的立法體例，租稅優惠不該有延長次數之限制，應視情況判斷能否達到政策目標，以維護租稅優惠政策的彈性。</p>