

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國110年4月28日印發

院總第 447 號 委員提案第 26422 號

案由：本院委員萬美玲等 18 人，鑒於現行住宅法第二十三條第二項第一款之規定，住宅所有權人每戶每月租金收戶免稅額度上限僅一萬元，然此租稅優惠對住宅所有權人誘因不足，致使住宅所有權人出租其住宅意願不高，為提高住宅所有權人出租住宅予政府、租屋服務事業轉租及代為管理之意願，提供租屋族較良善之租屋環境，爰擬具「住宅法第二十三條條文修正草案」，提高住宅所有權人將住宅出租期間所獲之租金收入免稅額度，並增訂住宅所有權人依本條第二項規定所簽訂之租賃契約資料除能租稅減免外，亦不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據，以增加住宅所有權人將持有之住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理等之意願。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、鑒於現行住宅法第二十三條第二項第一款之規定，住宅所有權人每戶每月租金收入免稅額度上限，僅一萬元，然此租稅優惠對住宅所有權人誘因不足，使近年願將房屋出租給予政府代管之意願不高。
- 二、另據行政院一零六年三月六日核定之社會住宅興辦計畫中，該計畫預計於八年內達成包租代管八萬戶，政府直接興建十二萬戶，合計二十萬戶社會住宅之政策目標，然包租代管戶數自一零六年統計至今年三月三十一日，四年間僅媒合一萬六千一百七十二戶，離計畫預期之八萬戶仍有六萬三千八百二十八戶尚未達成，而離計畫所預估之期限僅剩四年，若依當前媒合進度，恐無法如期完成。
- 三、綜上所述，爰擬具「住宅法第二十三條條文修正草案」，提高住宅所有權人將住宅出租期間所獲之租金收入免稅額度，並增訂住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料除

立法院第 10 屆第 3 會期第 10 次會議議案關係文書

能租稅減免外，亦不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據，以增加住宅所有權人將持有之住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理等之意願。

提案人：萬美玲

連署人：鄭天財 Sra Kacaw 陳玉珍 鄭正鈴 林奕華

李德維 林德福 廖婉汝 費鴻泰 呂玉玲

賴士葆 吳斯懷 李貴敏 鄭麗文 江啟臣

洪孟楷 溫玉霞 葉毓蘭

住宅法第二十三條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> <p>住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣<u>一萬五千元</u>。</p> <p>二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。</p> <p>前項減徵租金所得稅規定，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，並以一次為限。</p> <p><u>住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。</u></p>	<p>第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> <p>住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣<u>一萬元</u>。</p> <p>二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。</p> <p>前項減徵租金所得稅規定，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，並以一次為限。</p>	<p>一、鑒於現行住宅法第二十三條第二項第一款之規定，住宅所有權人每戶每月租金收入免稅額度上限，僅一萬元，然此租稅優惠對住宅所有權人誘因不足，使近年願將房屋出租給予政府代管之意願不高。</p> <p>二、另據行政院一零六年三月六日核定之社會住宅興辦計畫中，該計畫預計於八年內達成包租代管八萬戶，政府直接興建十二萬戶，合計二十萬戶社會住宅之政策目標，然包租代管戶數自一零六年統計至今年三月三十一日，四年間僅媒合一萬六千一百七十二戶，離計畫預期之八萬戶仍有六萬三千八百二十八戶尚未達成，而離計畫所預估之期限僅剩四年，若依當前媒合進度，恐無法如期完成。</p> <p>三、綜上所述，爰修正本條文第二項第一款，提高住宅所有權人將住宅出租期間所獲之租金收入免稅額度，並增定第四項，明定住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料除能租稅減免，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據，以增加住宅所有權人將持有之住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理等之意願。</p>

