

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5月12日印發

院總第 447 號 委員提案第 26611 號

案由：本院委員張育美等 18 人，為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，提高其將持有之房屋透過專業經營者媒合及代為管理，或出租予主管機關、專業經營者後轉租及代為管理之意願，減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場。鑑於現行條文規定每屋每月租金收入不超過新臺幣一萬元，免納租金綜合所得稅，對於住宅所有權人之租稅優惠誘因不足；且現行齊頭式優惠方式，並未考量區域不同及個案差異，造成區域間稅賦不公平的情形，爰提出「住宅法第二十三條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、現行齊頭式優惠方式，並未考量區域不同及個案差異，造成區域間稅賦不公平的情形。基於信賴保護原則，原訂一萬元之免稅額度應予以維持，就租金所得超過一萬元部分，可享有百分之五十的免稅額度，以達區域衡平。另鑑於包租代管目的，是讓社會與經濟弱勢者，有房可租，故對於將房子出租予社會與經濟弱勢者，其租金所得應免繳交所得稅，以達政策目的，爰修正第二項第一款有關租金所得免稅額度及增訂免繳交所得稅規定。
- 二、基於權利義務的衡平，享有減租優惠的期間，相關租稅優惠即不能同時享有，但未享有減租之期間，仍應予以回復，以提高誘因，化解住宅所有權人疑慮。爰增訂第四項有關第二項租賃契約資料於非享有減徵期間，不得作為該住宅所有權人租賃所得查核依據之規定。

提案人：張育美

連署人：吳斯懷 林德福 翁重鈞 孔文吉 曾銘宗  
徐志榮 陳玉珍 吳怡玓 廖婉汝 廖國棟  
李德維 葉毓蘭 鄭天財 Sra Kacaw 林奕華  
馬文君 林為洲 溫玉霞

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為新臺幣一萬元，<u>租金所得超過一萬元部分，百分之五十免稅。其中出租予社會與經濟弱勢者，租金所得免繳交所得稅。</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，非減徵期間，不得作為</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<u>額度不得超過新臺幣一萬元。</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、為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，提高其將持有之房屋透過專業經營者媒合及代為管理，或出租予主管機關、專業經營者後轉租及代為管理之意願，減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場，考量現行條文規定每屋每月租金收入不超過新臺幣一萬元，免納租金綜合所得稅，對於住宅所有權人之租稅優惠誘因不足；且現行齊頭式優惠方式，並未考量區域不同及個案差異，造成區域間稅賦不公平的情形。基於信賴保護原則，原訂一萬元之免稅額度應予以維持，就租金所得超過一萬元部分，可享有百分之五十的免稅額度，以達區域衡平。另鑑於包租代管目的，是讓社會與經濟弱勢者，有房可租，故對於將房子出租予社會與經濟弱勢者，其租金所得應免繳交所得稅，以達政策目的，爰修正第二項第一款有關租金所得免稅額度及增訂免繳交所得稅規定。</p> <p>二、為提高住宅所有權人參與意願，明確排除住宅所有權人依第二項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前，因有出租行為衍生租賃所得而被課稅之疑慮，避免住宅所有權人出租住宅成為</p>

<p><u>查核該住宅所有權人課稅之依據。</u></p>		<p>稅務機關追查租金所得稅之依據；另基於權利義務的衡平，享有減租優惠的期間，相關租稅優惠即不能同時享有，但未享有減租之期間，仍應予以回復，以提高誘因，化解住宅所有權人疑慮。爰增訂第四項有關第二項租賃契約資料於非享有減徵期間，不得作為該住宅所有權人租賃所得查核依據之規定。</p>
-------------------------------	--	--

立法院第 10 屆第 3 會期第 12 次會議議案關係文書