

核釋有關次承租人、承租人退出社會住宅包租代管計畫，住宅所有權人之租金收入及租屋服務事業之服務費用徵免綜合所得稅、營業稅、房屋稅及地價稅之相關規定，自即日生效  
發文機關：內政部

發文字號：內政部 109.06.23. 台內營字第1090809587號令

發文日期：民國109年6月23日

有關次承租人、承租人退出社會住宅包租代管計畫（以下簡稱本計畫），住宅所有權人之租金收入及租屋服務事業之服務費用徵免綜合所得稅、營業稅、房屋稅及地價稅規定如下，並自即日生效：

一、綜合所得稅及營業稅

（一）包租案件：次承租人退出本計畫並搬離承租住宅且尚未轉租者，倘包租約之租賃關係（即住宅所有權人與租屋服務事業間之契約）仍屬存續狀態，住宅所有權人之租金收入及租屋服務事業之服務費用，得續依住宅法第二十二條第三項及第二十三條第二項規定減免營業稅及綜合所得稅。

（二）代管案件：

1. 承租人退出本計畫，係因租約提前終止或租期屆滿，或租賃關係仍存續，惟因承租人資格變動經主管機關認定非屬社會住宅範圍者，自其退出本計畫起，住宅所有權人之租金收入及租屋服務事業之服務費用，均不得依住宅法第二十二條第三項及第二十三條第二項規定減免營業稅及綜合所得稅。
2. 另承租人退出本計畫後，租屋服務事業收取之服務費用應按租屋服務事業認定及獎勵辦法第五條第二款規定計算方式比例徵免營業稅。
3. 承租人之租約提前終止或租期屆滿，或租賃關係仍存續，因承租人資格變動致該標的變為一般住宅，案經主管機關認定非屬社會住宅範圍者，請直轄市、縣（市）主管機關載明該承租人退出本計畫時點，主動通報所在地國稅局，依法徵免相關稅捐。

二、房屋稅及地價稅：社會住宅興辦期間，包租案件次承租人或代管案件承租人退出本計畫，經主管機關認定出租住宅於待轉租或待租之期間，住宅所有權人仍得依住宅法第二十二條第一項及第二項減免房屋稅及地價稅。惟代管案件於媒合期結束後，出租住宅有下列情形之一致社會住宅之期間異動（包括期間延長或縮短）者，請直轄市、縣（市）主管機關主動通報地方稅稽徵機關依法徵免相關稅捐：

- （一）承租人提前終止租約或租期屆滿。
- （二）租賃關係仍存續，承租人資格變動致該標的變為一般住宅。
- （三）業者受住宅所有權人委託代管期間內，承租人提前終止租約或租期屆滿出租住宅空置逾三個月未完成媒合。