

「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」修正草案法規影響評估報告書

一、法規必要性分析

為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，發展租賃住宅服務業，租賃住宅市場發展及管理條例（下稱本條例）第十七條第一項明定，個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，得減徵租金所得稅；並於本條例第十八條第一項及第二項規定，符合第十七條規定之租賃住宅得予適當減徵其地價稅及房屋稅，並授權直轄市主管機關制定減徵範圍、基準及程序之自治條例。爰本府於一一〇年十一月八日制定公布臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例（下稱本自治條例），並明定地價稅及房屋稅減徵比率各為百分之四十。

依一一三年四月二十二日訂定發布，一一三年七月一日施行之「房屋稅條例第五條與第十五條第一項第九款規定住家用房屋戶數認定及申報擇定辦法」第四條第三款規定，符合本條例第十七條第一項規定之租賃住宅，不計入納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數及適用差別稅率，本府乃以一一三年八月二十七日府授法三字第一一三三〇三一五〇三號函送本市議會審議臺北市房屋稅徵收自治條例修正案，該修正案第四條第一項第一款第五目規定，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之本市一般租金標準者，其房屋稅稅率為房屋現值百分之一點五，其他則以房屋現值百分之二課徵。如依修正後稅率計算，以本自治條例現行條文

第二條第一項規定減徵房屋稅百分之四十，減徵後之房屋稅稅率將為百分之零點九及百分之一點二，低於或等於公益出租人房屋之房屋稅稅率(百分之一點二)，恐將違背住宅政策目標，排擠具公益性質之社會住宅稅優政策。故為衡平稅負，同時依法提供減稅誘因增進租賃住宅供給，本自治條例實有修正之必要。

二、法規替代方案審視

個人租賃住宅委託包租代管出租房地之租稅優惠，係依本條例授權制定本自治條例之規定辦理。本次修正本自治條例之房屋稅減徵比率及申請期限等相關規定，須依法制作業程序以修正本自治條例方式為之，故無其他可替代之處理方案。

三、法規影響對象評估

(一) 可能受影響對象：

包含已將個人住宅委託租賃住宅代管業或出租予租賃住宅包租業轉租之房屋所有權人及持有閒置住宅之房屋所有權人，前述所有權人皆以自然人為限，不含公司法人或財團法人等。

(二) 正面影響：

在有限資源下，依法藉由稅賦減免誘因，促進住宅之釋出至租賃市場，提高租屋市場供給，擴大租賃住宅服務業專業管理，增進租屋品質，提升租屋需求者多元選擇，以達健全租賃住宅市場發展之政策目標。

(三) 負面影響：

初步評估本府每年房屋稅減損稅收約新臺幣（以下同）二十二萬八千元，占本市稅收甚微，其影響層面有限。

四、法規成本效益分析

(一) 執行成本：

在現行編制下即可辦理，無需增加用人員額及經費。

(二) 稅收成本：

為利財政永續發展並兼顧稅賦衡平、活絡租屋市場之政策目標，同時落實房屋稅條例修正要旨，爰經與臺北市政府財政局、臺北市稅捐稽徵處機關共同研議，獲得府內共識，修正房屋稅減徵比率為百分之十，且維持減徵額度上限(每戶減徵房屋稅稅額仍依現行規定上限為一萬元)，以符合租稅公平原則。初步評估本府每年房屋稅減損稅收約二十二萬八千元，占本市稅收甚微。

(三) 執行效益：

本自治條例修正施行後，有助擴大房屋所有權人釋出閒置住宅，委託租賃住宅服務業出租管理，並藉由專業服務處理繁雜的租屋管理事務，保障租賃雙方權利義務關係，健全租賃住宅市場。

五、公開諮詢程序

本自治條例修正草案業依臺北市法規標準自治條例第二十九條第二項準用第八條規定，以本府一一三年第一五二期電子公報辦理草案預告，預告期間為一一三年八月十三日至一一三年八月二十六日，共計十四日，期滿無人提出異議。