修正「臺北市興辦社會住宅及公益出租人減免地價稅及房屋稅自治條例」草案法規影響評估報告書

一、法規必要性分析

我國為有效落實住宅政策及保障人民之基本居住權利，協助無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人，及不易於民間承租適居或可負擔住宅之經濟或社會弱勢者，得透過政府、民間興辦專供出租之社會住宅，以解決其等居住問題，爰於一百零六年一月十一日修正公布住宅法（以下簡稱本法）。

臺北市政府（以下簡稱市政府）為配合本法立法意旨，並確保臺北市（以下簡稱本市）市民居住權利，復考量本市存有高房價課題，故本市住宅政策運用係以租代售方式逐步發展本市住宅租賃市場，除透過租金補貼以提升本市市民居住負擔能力外，並以多元供給方式，積極增加可負擔住宅之存量，長期目標為達本市住宅存量5％。目前市政府就公共住宅之數量，已規劃社會住宅2萬2,033戶（包含市政府直接興建1萬7,449戶、都市更新分回4,584戶）、既有公有住宅4,368戶，及民間資源社會住宅包租代管3,784戶，共計3萬185戶（前開統計數據截至一百十三年十一月十一日止），占本市住宅存量3.02%，尚未達長期目標，實有持續增加本市社會住宅之必要。又為能儘速達成長期目標，可負擔住宅除由政府自行興辦之外，亟須透過獎勵民間興辦，俾引入民間專業資源，進而創造最佳效益。

按本法於一百零六年一月十一日修正公布之時，考量經濟或社會弱勢於民間租屋市場常有無法租賃適宜住宅情形，為鼓勵房屋所有權人釋出住宅出租予弱勢族群，或委託社會住宅包租代管業者管理其租賃住宅，爰就社會住宅於興辦期間及公益出租人出租房屋應繳納之地價稅及房屋稅，明定得適用較優惠之稅率或予以減免，並就前開租稅優惠期限、範圍、基準及程序，授權直轄市、縣（市）

主管機關以自治條例定之，藉此提高民間房屋所有權人出租予經濟或社會弱勢意願，市政府據此並參照臺北市房屋稅徵收自治條例（以下簡稱房屋稅徵收自治條例）規定，於一百零七年十月十九日制定公布「臺北市興辦社會住宅及公益出租人減免地價稅及房屋稅自治條例」（以下簡稱本自治條例）。

查房屋稅徵收自治條例為配合一百十三年一月三日修正公布之房屋稅條例，包含稅率調整等修正內容，於一百十三年十一月二十九日修正公布，並自一百十三年七月一日施行。其中，依本法第十九條規定興辦之本市社會住宅，其房屋稅稅率原按修正前即一百十年六月一日修正公布之房屋稅徵收自治條例第四條第一項第一款第三目之二規定，為百分之一點五，並依本自治條例現行條文第三條規定，予以免徵或減免至其實質稅率同公益出租人出租房屋之適用稅率即百分之一點二；然查部分政府及民間依本法第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定興辦之本市社會住宅（下稱社會住宅包租代管）所適用房屋稅稅率，依修正後即現行房屋稅徵收自治條例第四條第一項第一款第五目之二及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二款規定，為百分之二，倘按本自治條例現行減徵標準規定，減徵後房屋稅之實質稅率高於市政府所預設比照公益出租人出租房屋適用優惠稅率即百分之一點二之政策目標。為持續鼓勵政府及民間興辦社會住宅包租代管，並維持市政府既有政策目標，復為配合中央主管機關對於社會住宅包租代管計畫賡續推動，另為避免日後為配合房屋稅稅率調整，致本自治條例相關規定須反覆修正，及基於明確定考量，參考新北市興辦社會住宅與公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例及臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例之立法體例，爰修正本自治條例所定社會住宅於興辦期間之房屋稅減免基準之規範方式，俾使減徵後之實質房屋稅稅率同公益出租人出租房屋適用之優惠稅率，並配合本法及房屋稅條例相關修正內容，爰擬具本自治條例修正草案。

二、法規替代方案

依本法第十六條第一項及第二項規定，有關公益出租人出租房屋之土地得按自用住宅用地稅率課徵地價稅，且相關租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，授權由直轄市、縣（市）主管機關定之。次依本法第二十二條第二項規定，社會住宅於興辦期間所應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免，其減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，亦授權由直轄市、縣（市）主管機關定之。是母法即本法對於公益出租人出租房屋之土地所應課徵地價稅，與社會住宅於興辦期間所應課徵之地價稅及房屋稅相關租稅優惠事項，已透過法律位階明定僅限以自治條例定之。另考量無論係公益出租人出租房屋之土地之地價稅，抑或是興辦社會住宅之地價稅或房屋稅相關租稅優惠事項，均涉及人民權利義務之創設、剝奪或限制，依地方制度法第二十八條第二款規定，故應以自治條例予以規範。爰此，無法由民間自行處理或以另訂相關計畫輔導民間等替代方式辦理，仍應循法制作業程序，以修正本自治條例方式處理。

三、法規影響對象評估

本自治條例修正可能受影響對象包含部分社會住宅包租代管之房屋稅納稅義務人及一般民眾，影響分析如下：

（一）承前所述，依本法第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定興辦之本市社會住宅即社會住宅包租代管，部分原適用房屋稅稅率為百分之一點五，按本自治條例現行條文第三條規定，予以減徵至其實質稅率同公益出租人出租使用住家用房屋之適用稅率即百分之一點二。惟為配合房屋稅徵收自治條例之修正，將其所適用房屋稅稅率調整至百分之二者，倘按本自治條例現行減徵標準規定減徵，減徵後房屋稅之實質稅率為百分之一點六，高於市政府所預設比照公益出租人出租房屋所適用優惠稅率之政策目標。考量該等社會住

宅包租代管具公益性質，且有助於增進民間住宅參與社會住宅穩定性之目標，另為避免日後為配合房屋稅稅率調整，致本自治條例相關規定須反覆修正，爰修正本自治條例是類社會住宅房屋稅減徵額度，並改採明定減徵後房屋稅之實質稅率為百分之一點二之方式。由於就適用結果而言，前開社會住宅包租代管所應適用之房屋稅稅率，無論於本自治條例修正前後，均為百分之一點二。是以，對於前開社會住宅包租代管之房屋稅納稅義務人之權益尚不生影響。

（二）考量本自治條例之修正，仍延續鼓勵政府及民間興辦社會住宅包租代管之政策，促使個人房東釋出住宅出租予弱勢族群，或委託社會住宅包租代管業者管理其租賃住宅，以達提升租屋品質及協助民眾於本市安居之目標，對於一般民眾之權益仍有相當程度之保障。

四、法規成本效益分析

（一）成本分析：

1. 本自治條例本次修正係配合一百十三年一月三日修正公布之房屋稅條例、一百十三年四月一日公告之全國單一自住房屋現值一定金額基準與房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準、一百十三年四月二十二日訂定發布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及一百十三年十一月二十九日修正公布，並自一百十三年七月一日施行之房屋稅徵收自治條例。
2. 承前所述，由於原受前開房屋稅條例相關規定修正影響之社會住宅包租代管，其所應適用之房屋稅稅率，無論於本自治條例修正前後，均為百分之一點二，故無稅收損失。

（二）機關執法成本：臺北市政府都市發展局整理確認符合本自治條例規定減免地價稅或房屋稅者，定期製作減免地價稅、房屋稅及適用自用住宅用地稅率等租稅優惠之清冊予臺北市稅

捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）。另由稅捐處辦理本自治條例所定地價稅與房屋稅減免，及適用自用住宅用地稅率相關稅捐稽徵作業。

（三）預期效益：對於市政府而言，可透過本自治條例之修正，在有限資源下，藉由稅賦減免之誘因，促進住宅之釋出至租賃市場，提高租屋市場供給，協助弱勢族群租屋，及擴大社會住宅包租代管專業管理，增進租屋品質。

五、公開諮詢程序

本自治條例之修正草案業依行政程序法第一百五十四條及臺北市法規標準自治條例第八條規定，刊登市政府一百十三年第一百七十一期公報進行預告，預告期間自一百十三年九月六日之次日起算十四日止，預告期滿無人表示意見。