

「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

一、法規必要性分析

住宅法（以下簡稱本法）業於一〇六年一月十一日公布，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，透過政府、民間興辦專供出租之社會住宅，以解決其居住問題。以政策面而言，面臨本市高房價課題，為確保市民居住權利，本市住宅政策運用以租代售方式逐步發展本市住宅租賃市場；除辦理租金補貼提升市民居住負擔能力，並以多元供給方式，積極增加公有出租住宅的存量，長期目標為達本市住宅存量 5%。

本市現有之公有出租（借）住宅共計 6,608 戶（包括出租國民住宅 3,650 戶、中繼住宅 365 戶、平價住宅 1,448 戶、婦女中途之家 29 戶、公共住宅 1,116 戶），一〇五年預算編列基地 8,414 戶，一〇六年預算編列基地 6,049 戶，規劃中基地 2,437 戶。惟現有公共住宅僅占本市住宅存量 0.68%，實有必要持續增加本市社會住宅之數量；且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。

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將自有房屋出租予領有租金補貼之民眾，本法及臺北市房屋稅徵收自治條例規範相關租稅優惠，藉此提高民間房東出租予經濟或社會弱勢意願。

考量本市住宅價格偏高，社會住宅承租人係屬中收入以下之家庭或個人，故其租金價位應依據承租人合理負擔能力，並參照市場租金水準以下酌予訂定。政府興辦社會住宅有一定財務壓力，而民間興辦社會住宅之利潤較低，缺乏興辦誘因；故須透過減少其相關成本之方

式，以減輕政府負擔，並鼓勵民間興辦。爰依據本法第十六條第二項及二十二條第二項規定，制定「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）草案。

二、法規替代方案

- (一) 社會住宅於興辦期間，應課徵之地價稅及房屋稅得予適當減免，公益出租人出租房屋之土地，應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。故本草案依據本法第十六條第二項規定及本法第二十二條第二項規定制定之。
- (二) 本市住宅政策在協助市民租屋方面，屬收入較低者，可透過租金補貼方式提升其居住負擔能力；惟部分具特殊情形或身分者不易於一般住宅市場承租合適之住宅（例如：老人、身心障礙者…等），仍須以實物補貼之方式，提供社會住宅供其租住。此外，有鑒於歐美國家社會住宅比例遠高於我國（荷蘭 34%、英國 20%、丹麥 19%、芬蘭 18%、瑞典 18%、德國 16%、歐盟平均 14%、美國 6.2%、日本 6.1%、韓國 6.1%、香港 30%、新加坡 8.7%、臺北市 0.68%），故本市有必要且迫切持續增加社會住宅之數量。
- (三) 每年應納之地價稅及房屋稅係政府與民間興辦社會住宅之固定成本，不僅增加政府財務負擔，亦降低民間興辦社會住宅誘因。故為強化政府興辦社會住宅能量，並鼓勵民間興辦社會住宅，政府與民間興辦社會住宅之地價稅及房屋稅應予適當減免。
- (四) 公益出租人之房屋稅優惠稅率已規定於臺北市房屋稅徵收自治條例第四條第一項第一款第一目：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。」另本法第十六條第一項

規定：「公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。」故公益出租人出租房屋之土地之地價稅亦有租稅優惠。

- (五) 本案興辦社會住宅之地價稅、房屋稅減免以及公益出租人出租房屋之土地之租稅優惠，涉及人民權利義務之創設、剝奪或限制，且本法第十六條第二項規定：「前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。」第二十二條第二項明定：「前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。」故應以自治條例定之，經審視無其他替代方案。

三、法規影響對象評估

- (一) 可能受影響對象：政府、民間欲興辦社會住宅之機關（構）或興辦人以及將住宅出租予符合租金補貼申請資格且經直轄市、縣（市）主管機關認定之住宅所有權人。
- (二) 正面影響：對於政府而言可減輕財務負擔，在有限資源下增加興辦社會住宅能量。對於民間興辦社會住宅之興辦人，可減少營運成本，且因民間興辦社會住宅之租金訂定應報本府核定，該優惠額度亦將反映在民間興辦人出租予市民之租金價位折減額度，使社會住宅承租人負擔租金可低於市場租金水準。
- (三) 負面影響：
1. 本府每年地價稅減損稅收約 2 億 5,235 萬 8,191 元（以政府直接興建等方式 15,742 戶、民間直接興建等方式 200 戶、政府包租代管及代租代管 1,000 戶、民間包租代管 1,000 戶、公益出租人 100 戶估算，詳見稅式支出評估方案）
 2. 本府每年房屋稅減損稅收約 1 億 8,656 萬 5,498 元（以政府直

接興建等方式 15,742 戶、民間直接興建等方式 200 戶、政府包租代管及代租代管 1,000 戶、民間包租代管 1,000 戶估算，詳見稅式支出評估方案)

(三) 配套措施：

1. 政府興辦公共住宅部分，影響本市住宅基金成本支出及融資成本，目前先以本市住宅基金自有資金支應，並向中央爭取補助費用，剩餘經費不足部分則向金融機構借款籌措。
2. 民間興辦公共住宅及公益出租人部分，依據本法第十五條第一項及第二十三條第二項規定，未來可新增綜合所得稅收入，透過中央統籌分配仍有增加稅收效益。

四、法規成本效益分析

(一) 民眾守法成本：因應本自治條例通過，政府、民間應繳納地價稅、房屋稅得予減免。

(二) 機關執法成本：依據稅捐稽徵法第三條規定：「稅捐由各級政府主管稅捐稽徵機關稽徵之，必要時得委託代徵；其辦法由行政院定之。」本自治條例施行後，本市稅捐稽徵處依規定課徵社會住宅之地價稅、房屋稅，以及公益出租人應繳納之地價稅，故執行本自治條例尚無增加額外員額及經費負擔。

(三) 成本分析：

1. 本府每年地價稅減損稅收約 2 億 5,235 萬 8,191 元。各種興辦方式稅損摘要如下（詳見稅式支出評估方案）：

(1) 政府直接興建等方式 15,742 戶，預估每年稅損約 2 億 1,315 萬 1,897 元。

(2) 民間直接興建等方式 200 戶，預估每年稅損約 537 萬 6,031 元。

(3) 政府包租代管及代租代管 1,000 戶與民間包租代管 1,000

- 戶（合計 2,000 戶），預估每年稅損約 3,214 萬 4,704 元。
- (4) 公益出租人 100 戶，預估每年稅損約 168 萬 5,559 元。
2. 本府每年房屋稅減損稅收約 1 億 8,656 萬 5,498 元。各種興辦方式稅損摘要如下（詳見稅式支出評估方案）：
- (1) 政府直接興建等方式 15,742 戶，預估每年稅損約 1 億 7,341 萬 5,760 元。
- (2) 民間直接興建等方式 200 戶，預估每年稅損約 687 萬 5,215 元。
- (3) 政府包租代管及代租代管 1,000 戶與民間包租代管 1,000 戶（合計 2,000 戶），預估每年稅損約 627 萬 4,523 元。
3. 本市社會住宅之興辦主要以政府直接興建為主，民間尚無興辦社會住宅案例，預估本自治條例通過後，對市庫稅收損失僅微幅影響。

（四）效益分析：

1. 以市府整體財政而言，減免社會住宅地價稅、房屋稅及公益出租人出租土地之地價稅，每年預估可增加綜合所得稅稅收 19 萬元（詳見稅式支出評估方案）。
2. 本府致力於提供適量社會住宅，透過短期大量土地人力資金投入，以多元興辦方式達成 4 年供應 2 萬戶、8 年供應 5 萬戶只租不賣之社會住宅為政策目標。推動社會住宅政策，可促進本市住宅租賃市場發展，有效利用空餘屋，達到整體資源最有效的利用；對於市民提供居住協助，讓市民依其需求與能力租住適當的住所，安穩其生活，長期而言，將可達到安定社會之功能。為降低政府、民間興辦社會住宅成本負擔，以及增進民眾釋出空餘屋意願，申請成為公益出租人，故研訂本自治條例。

五、公開諮詢程序

- (一)一〇六年一月九日及一〇六年三月一日召開研商會議邀集相關政府單位討論，綜合歸納各局處意見，參酌彙整並納入草案內容，使其更周全可行。
- (二)本府業於一〇六年四月七日辦理草案公告，並於一〇六年四月二十日起刊登本府公報一〇六年第七十一期，預告期間（刊登本府公報之次日起七日內）無接獲意見。
- (三)本局於一〇六年四月十一日北市都企字第一〇六三二二七〇四〇〇號函送本自治條例公告、草案總說明及條文內容予本府財政局、主計處及稅捐稽徵處，無接獲前開局（處）意見。