

「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) 稅式支出評估方案

壹、理由說明

- (一) 住宅法(以下簡稱本法)業於一〇六年一月十一日公布，為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具特殊情形及身分者，透過政府或民間興辦專供出租之社會住宅，以解決其居住問題。
- (二) 本法第十六條第一項及第二項規定：「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。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。」。
- (三) 本法第二十二條第一項及第二項規定：「社會住宅於興辦期間，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。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。」。
- (四) 為減輕政府興辦社會住宅財務負擔並增進民間興辦誘因，爰依據本法第十六條第二項及第二十二條第二項，制定本自治條例。

貳、稅收損失金額

本法第十八條：「主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。」，社會住宅由本府自行興辦部分可掌握目標戶數，民間興辦部分則實難以預估興辦案件數及規模。故政府直接興建社會住宅採用已出租、一〇五年及一〇六年預算編列等 38 處基地試算，餘屬政府包租代管及民間興辦者，以假設條件進行試算。

一、地價稅試算

(一) 試算資料及假設條件

政府依據本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款方式興辦社會住宅者，依照本府已出租、一〇五年及一〇六年預算編列等 38 處基地，合計 15,742 戶；政府依據本法第十九第一項第五款及第六款興辦包租代管及代租代管 1,000 戶。

民間興辦 200 戶（本法第十九條第二項第一款至第三款、第五款）、民間包租代管 1,000 戶（本法第十九條第二項第四款），公益出租人 100 戶。詳細試算資料、減免方案及假設條件詳如表一及表二。

表一：政府及民間興辦社會住宅減免地價稅假設資料

興辦主體	政府		民間	
興辦方式	直接新建等方式 (本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式)	包租代管、代租代管 (本法第十九條第一項第五款、第六款)	直接新建等方式 (本法第十九條第二項第四款以外方式)	包租代管 (本法第十九條第二項第四款)
興辦戶數	15,742	1,000	200	1,000
減免方案	免徵	減徵 80%	免徵	減徵 80%
現行稅率	公有土地 10‰	基本稅率 10‰，超過累進起點地價者，累進稅率 15‰至 55‰		
假設條件	1. 住宅面積推估以本市公共住宅房型比例一房型（10 坪）：二房型（18 坪）：三房型（24 坪）=6：3：1 計算，平均約 45.62 平方公尺/戶。加計 30% 公設，每戶面積計 59.31 平方公尺。 2. 住宅基地位於第三種住宅區，法定容積率 225%。 3. 民間直接新建之個案以每案 200 戶為原則；政府與民間包租代管之個案以每案 50 戶為原則。			

表二：公益出租人地價稅優惠稅率假設資料

類別	公益出租人
預估戶數	100
優惠稅率	按自用住宅地價稅 2‰ 課徵
現行稅率	基本稅率 10%，超過累進起點地價者，累進稅率 15% 至 55%。
假設條件	<ol style="list-style-type: none"> 住宅面積推估以本市公共住宅房型比例一房型(10坪)：二房型(18坪)：三房型(24坪)=6：3：1計算，平均約 45.62 平方公尺/戶。加計 30% 公設，每戶面積計 59.31 平方公尺。 住宅基地位於第三種住宅區，法定容積率 225%。 民間直接新建之個案以每案 200 戶為原則；政府與民間包租代管之個案以每案 50 戶為原則。

(二) 地價稅推估應納稅額 (減徵前)

1. 政府直接興建等方式 15,742 戶 (本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式)

以現有已出租公共住宅、一〇五年及一〇六年預算編列基地計 38 處，規劃戶數 15,742 戶，預估每年應納稅額約 2 億 1,315 萬 1,897 元。

2. 民間直接興建等方式 200 戶 (本法第十九條第二項第四款以外方式)

(1) 新建住宅基地第三種住宅區，法定容積率 225%，住宅每戶以權狀面積 59.31 平方公尺計。

(2) 推估個案建築基地面積約 5,272 平方公尺×一般用地平均地價 61,359 元/平方公尺¹=課稅地價 323,484,648 元，約為累進起點地價 (41,709,000 元) 之 7.8 倍。

(3) 地價稅基本稅率為 10%，超過累進起點地價 5 倍至 10 倍者，超過部分稅率為 25%，合計 1 案，預估每年應納稅額約 537 萬 6,031 元。(323,484,648 × 25/1000 - 2,711,085)

¹ 臺北市 105 年一般用地面積 2,649 公頃，地價 1,625,424,459 千元。

3. 政府包租代管及代租代管 1,000 戶（本法第十九條第一項第五款、第六款）、民間包租代管 1,000 戶（本法第十九條第二項第四款）及公益出租人 100 戶（本法第二十二條）

(1) 本項合計 2,100 戶（政府興辦 20 案、民間興辦 20 案、公益出租人 2 案），假設既有住宅之容積率為 225%，推估土地面積為 1,318 平方公尺/案，課稅地價 80,871,162 元/案，超過累進起點地價未達 5 倍者，超過部分稅率為 15%。

(2) 包租代管（含代租代管）部分，應納稅額約 1,004,522 元/案，預估 40 案每年應納稅額總計約 4,018 萬 0,880 元。

(3) 公益出租人部分，預估 2 案應納稅額約 200 萬 9,044 元。

(4) 合計 42 案應納稅額為 4,218 萬 9,924 元。

$$\left[(80,871,162 \times 25/1000 - 208,545) \times 40 + 1,004,522 \times 2 \right]$$

（三）地價稅稅額減免及優惠稅率訂定理由

1. 目前本市公共住宅主要係以政府直接新建方式增加公共住宅供給，用地取得、規劃設計與建築經費由本市住宅基金支應。惟本市住宅基金為預算法所定之作業基金，應本自給自足精神營運，興辦公共住宅亦應以具自償性為原則，又公共住宅只租不售且租金係以市價 85 折收取，其興建費用(未含土地)回收期長達 50 年。倘地價稅按基本稅率課徵之，該稅額將延長興建成本之回收年期，影響基金財務平衡。

2. 為減輕政府興辦社會住宅財務負擔，並鼓勵民間興辦社會住宅，採本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款至第八款、第二項第一款至第三款、第五款方式辦理者，興辦期間之地價稅予以免徵。

3. 採本法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款方式辦理者，考量以包租代管方式興辦社會住宅，房屋所有權人可能視市場景氣狀況釋出自有房屋或收回房屋自行運用，空餘屋釋出數量具浮動性，然而為增進民間住宅參與包租代管穩定性，本府以減徵稅額後可比照自用住宅地價稅率應納稅額為考量，採地價稅減徵額度為 80%（地價稅基本稅率 10%減徵百

分之八十達到 2%)。

4. 另考量政府興辦社會住宅之人力、財力有限，為刺激民間興辦誘因，本法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款地價稅政府與民間減徵額度相同。
5. 本法第二條之立法說明：「社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護。」，本法第十六條第三項及第二十二條第四項規定，租稅優惠之實施年限為五年，行政院得視情況延長之。本案假設優惠期間延長，期間計 10 年，計算稅收損失。

(四) 地價稅稅損計算

地價稅稅額減免及優惠稅率修正彙整如表三，據以計算稅損。

表三：政府及民間興辦社會住宅及公益出租人地價稅
稅額減免暨優惠稅率彙整

興辦主體	政府		民間		公益出租人
興辦方式	直接新建等方式 (本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式)	包租代管、代租代管 (本法第十九條第一項第五款、第六款)	直接新建等方式 (本法第十九條第二項第四款以外方式)	包租代管 (本法第十九條第二項第四款)	住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格者
興辦戶數	15,742	1,000	200	1,000	100
減免或優惠稅率方案	免徵	減徵 80%	免徵	減徵 80%	2%
現行稅率	公有土地 10%	基本稅率 10%，超過累進起點地價者，累進稅率 15%至 55%			

1. 政府直接興建等方式 15,742 戶 (本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式)

政府直接興建等方式採免徵地價稅，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（本法第十九條第二項第四款以外方式）
民間直接興建等方式採免徵地價稅，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（本法第十九條第一項第五款、第六款）、民間包租代管 1,000 戶（本法第十九條第二項第四款）及公益出租人 100 戶
 - (1) 政府、民間包租代管（含代租代管）部分，預估 40 案每年應納稅額總計約 4,018 萬 0,880 元，若採減徵 80%，應納稅額約 803 萬 6,176 元，預估每年稅損約 3,214 萬 4,704 元。
 - (2) 公益出租人部分，預估 2 案應納稅額約 200 萬 9,044 元，若採優惠稅率 2‰課徵，應納稅額 32 萬 3,485 元，預估每年稅損約 168 萬 5,559 元。

二、房屋稅試算

（一）試算資料及假設條件

政府依據本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款方式興辦社會住宅者，依照本府已出租、一〇五年及一〇六年預算編列等 38 處基地，合計 15,742 戶；政府依據本法第十九第一項第五款及第六款興辦包租代管及代租代管 1,000 戶。

民間興辦 200 戶（本法第十九條第二項第一款至第三款、第五款）、民間包租代管 1,000 戶（本法第十九條第二項第四款），公益出租人 100 戶。詳細試算資料、減免方案及假設條件詳如表四。

表四：政府及民間興辦社會住宅減免房屋稅假設資料

興辦主體	政府		民間	
興辦方式	直接新建等方式 (本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式)	包租代管、代租代管 (本法第十九條第一項第五款、第六款)	直接新建等方式 (本法第十九條第二項第四款以外方式)	包租代管 (本法第十九條第二項第四款)
興辦戶數	15,742	1,000	200	1,000
減免方案	免徵	減徵 50%	免徵	減徵 50%
現行稅率	公有住家用 1.5%	住家自住用 1.2%、其他住家用本市持有兩戶以內 2.4%、其他住家用本市持有三戶以上 3.6%。		
假設條件	4. 住宅面積推估以本市公共住宅房型比例一房型(10坪):二房型(18坪):三房型(24坪)=6:3:1計算,平均約45.62平方公尺/戶。加計30%公設,每戶面積計59.31平方公尺。 5. 假設提供自有房屋供包租代管者或出租予符合租金補貼申請資格之房屋所有權人,於本市持有2戶房地,房屋稅率以2.4%計。			

註：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。」

（二）房屋稅推估應納稅額（減徵前）

1. 政府直接興建等方式 15,742 戶（本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式）

以現有已出租公共住宅、一〇五年及一〇六年預算編列基地計 38 處，規劃戶數 15,742 戶，預估每年應納稅額約 1 億 7,341 萬 5,760 元。

2. 民間直接興建等方式 200 戶（本法第十九條第二項第四款以外方式）

(1) 因本市自一〇三年七月起建築完成房屋適用新標準單價，爰以目前興建中之社會住宅的建造執照內容估算房屋總現值（3,113,216,800 元），再除以總面積（193,360.43 平方公尺），計算每平方公尺之住家用房屋現值為 16,100 元。

(2) 新建社會住宅 200 戶，自房屋新建完成後，每年新增房屋稅收入約 687 萬 5,215 元。

(估計房屋現值平均為 16,100 元/平方公尺×59.31 平方公尺/戶×自住用稅率 3.6%×200 戶)

3. 政府包租代管及代租代管 1,000 戶 (本法第十九條第一項第五款、第六款)、民間包租代管 1,000 戶 (本法第十九條第二項第四款)

假設提供自有房屋供包租代管者或出租予符合租金補貼申請資格之房屋所有權人，於本市持有 2 戶房地，房屋稅率以 2.4% 計。每年增加房屋稅收入約 1,254 萬 9,047 元。

(本市住家用現值平均 4,408 元/平方公尺×59.31 平方公尺/戶×非自住用稅率 2.4%×2,000 戶)

(三) 房屋稅稅額減免訂定理由

1. 稅額減免理由與地價稅同，為減輕政府興辦社會住宅財務負擔，並鼓勵民間興辦社會住宅，採本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款至第八款、第二項第一款至第三款、第五款方式辦理者，興辦期間之房屋稅予以免徵。
2. 採本法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款方式辦理者，考量以包租代管方式興辦社會住宅，房屋所有權人可能視市場景氣狀況釋出自有房屋或收回房屋自行運用，空餘屋釋出數量具浮動性，然而為增進民間住宅參與包租代管穩定性，本府以減徵稅額後可比照住家自住用房屋稅率應納稅額為考量，採房屋稅減徵額度為 50% (本人持有兩戶之房屋稅率 2.4% 減徵百分之五十達到 1.2%)。
3. 另考量政府興辦社會住宅之人力、財力有限，為刺激民間興辦誘因，本法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款房屋稅政府與民間減徵額度相同。
4. 依據本法第二條之立法說明：「社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護。」，本法第十六條第三項及第二十二條第四項規定，租稅優惠之實施年限為五年，行政

院得視情況延長之。本案假設優惠期間延長，期間計 10 年，計算稅收損失。

(四) 房屋稅稅損計算

房屋稅稅額減免及優惠稅率修正彙整如表五，據以計算稅損。

表五：政府及民間興辦社會住宅房屋稅稅額減免彙整

興辦主體	政府		民間	
興辦方式	直接新建等方式 (本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式)	包租代管、代租代管 (本法第十九條第一項第五款、第六款)	直接新建等方式 (本法第十九條第二項第四款以外方式)	包租代管 (本法第十九條第二項第四款)
興辦戶數	15,742	1,000	200	1,000
減免方案	免徵	減徵 50%	免徵	減徵 50%
現行稅率	公有住家用 1.5%	住家自住用 1.2%、其他住家用本市持有兩戶以內 2.4%、其他住家用本市持有三戶以上 3.6%。		

1. 政府直接興建等方式 15,742 戶 (本法第十九條第一項第五款、第六款以外方式)

政府直接興建等方式採免徵房屋稅，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 (本法第十九條第二項第四款以外方式)

民間直接興建等方式採免徵房屋稅，預估每年稅損約 687 萬 5,215 元。

(估計房屋現值平均為 16,100 元/平方公尺×59.31 平方公尺/戶×非自住住家用稅率 3.6%×200 戶)

3. 政府包租代管及代租代管 1,000 戶(本法第十九條第一項第五款、第六款)、民間包租代管 1,000 戶(本法第十九條第二項第四款)

政府、民間包租代管部分，若採減徵 50%，應納稅額約 627 萬 4,524 元，預估每年稅損約 627 萬 4,523 元。

(12,549,047-6,274,524=6,274,523)

參、財源籌措方式

就政府興辦公共住宅部分，對市府整體財政影響及融資成本負擔，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。若地價稅及房屋稅予以減免，則可增加營運期間住宅基金淨收益，並節省對外融資利息支出。

就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：「住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於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不得超過新臺幣一萬元。」，本法第二十三條第二項：「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，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不得超過新臺幣一萬元。」。故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。前開稅收效益推估計算如下：

- (一) 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，合計 2,100 戶。
- (二) 假設住宅所有權人綜合所得淨額屬第三級距（1,210,001 元至 2,420,000 元），有 100 名住宅所有權人因公益出租人或包租代管致綜合所得淨額增加至第四級距（2,420,001 元至 4,530,000 元），2,000 名住宅所有權人之淨收入仍維持原第三級距。
- (三) 假設住宅月租金新臺幣 15,000 元，租金收入免稅額度 10,000 元，每戶每年租金所得增加 60,000 元。 $(5,000 \times 12 = 60,000)$

(四) 綜上，增加之綜合所得稅稅收如下²：

1. 原綜合所得稅稅收：4 億 7,964 萬元。

假設綜合所得淨額為新臺幣 1,815,000 元，2,100 戶之綜合所得稅稅收為 479,640,000。

$$(1,815,000 \times 20\% - 134,600) \times 2100 = 479,640,000$$

2. 100 名住宅所有權人綜合所得稅稅收：3,674 萬元。

假設綜合所得稅淨額新臺幣 2,420,000 元，住宅所有權人因房屋出租年收入增加新臺幣 60,000 元，綜合所得稅淨額調整為新臺幣 2,480,000 元，以第四級距稅率 30% 計算，100 名住宅所有權人綜合所得稅稅收為 36,740,000 元。

$$(2,480,000 \times 30\% - 376,600) \times 100 = 36,740,000$$

3. 2,000 名住宅所有權人綜合所得稅稅收：4 億 4,480 萬元。

假設綜合所得稅淨額新臺幣 1,815,000 元，住宅所有權人因房屋出租年收入增加新臺幣 60,000 元，但綜合所得稅淨額仍維持於第三級距（新臺幣 1,875,000 元），以稅率 20% 計算，2,000 名住宅所有權人綜合所得稅稅收為 36,740,000 元。

$$(1,875,000 \times 20\% - 134,600) \times 2,000 = 444,800,000$$

4. 增加綜合所得稅稅收：依據財政收支劃分法第八條第二項規定，所得稅總收入百分之十由中央統籌分配直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）。故每年預估增加綜合所得稅稅收 190,000 元。

$$[(444,800,000 + 36,740,000) - 479,640,000] \times 10\% = 190,000$$

肆、預期效益與結論

一、本市住宅政策之基本原則在「住宅租賃市場」的領域內，透過政策工具與作為，以「適宜住宅」的原則（適價、適量、適質、適地、適時），達成「滿足協助居住需求」之目標。

² 106 年度綜合所得稅稅率級距，第三級距綜合所得淨額新臺幣 1,210,001 元至 2,420,000 元，稅率 20%，累進差額新臺幣 134,600 元；第四級距綜合所得淨額新臺幣 2,420,001 元至 4,530,000 元，稅率 30%，累進差額新臺幣 376,600 元。

- 二、 為興辦專供出租之社會住宅，協助一定所得以下無自有住宅之市民租住合適之住宅，使其有住的尊嚴，透過地價稅及房屋稅減免，減輕政府興辦社會住宅財務負擔，增進民間興辦社會住宅誘因，讓政府將更多資源投入興建公共住宅，提升民間釋出空餘屋意願，最終促進本市住宅租賃市場發展，達到整體資源最有效的利用。
- 三、 經本草案稅式支出方案估算，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）；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），然而，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、 本府致力於建構長期與穩定的行政措施，積極推動居住協助相關政策，在兼顧經濟發展的同時，提供多元的居住選擇，讓市民依其需求與能力（租）住適當的住所，安穩其生活，健全其家庭環境。長期而言，將可減少社會問題，促進社會流動與公平，讓市民在穩定中成長。基於本府對於無自有住宅者之居住協助政策，惠請支持本自治條例之制定。