

臺北市政府都市發展局制定「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」草案與法務局法令事務第二科修正條文對照表

法務局法令事務第二科修正條文	都市發展局制定條文	都市發展局制定說明	法務局法令事務第二科修正說明
名稱：臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例	名稱：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	<u>明定本自治條例名稱。</u>	名稱及說明欄酌作文字修正。
第一條 本自治條例依住宅法（以下簡稱本法）第十六條第二項及第二十二條第二項規定制定之。	第一條 本自治條例依住宅法（以下簡稱本法）第十六條第二項及第二十二條第二項規定制定之。	一、 <u>明定本自治條例之制定依據。</u> 二、住宅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	說明欄酌作文字修正。

		備查。」。 三、住宅法第二十二條第二項規定：「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。」	
第二條 本自治條例之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。	第二條 本自治條例之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。	明定 <u>本自治條例之主管機關</u> 。	說明欄酌作文字修正。
	第三條 於臺北市（以下簡稱本市）興辦本法第三條規定所稱社會住宅，有關地價稅及房屋稅之減免，依本自治條例之規定。	一、明定 <u>本自治條例之適用範圍</u> 為住宅法第三條第二款規定所稱社會住宅。 二、住宅法第三條第二款規定：「本法用詞，定	因本自治條例係依本法第十六條第二項及第二十二條第二項規定授權

		義如下：二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。」	制定，其適用範圍並無再予規定之必要，爰予刪除。以下條次遞改。
<p><u>第三條</u> 依<u>本法第十九條</u>規定興辦之社會住宅，除依該條第一項第五款、第六款及第二項第四款規定辦理者，減徵應納地價稅額百分之八十及應納房屋稅額百分之五十外，其餘免徵地價稅及房屋稅。</p> <p>前項租稅減免之期限，依本法第二十二條第四項規定辦理。</p>	<p><u>第四條</u> 社會住宅於興辦期間，除依<u>本法第十九條</u>第一項第五款、第六款及第二項第四款規定辦理者，減徵應納地價稅額百分之八十外，其餘免徵地價稅。</p> <p>社會住宅於興辦期間，除依<u>本法第十九條</u>第一項第五款、第六款及第二項第四款規定辦理</p>	<p>一、住宅法第二十二條第一項規定：「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。」，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，採住宅法第十九條第一項第一</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、文字修正。</p>

	<p><u>者，減徵應納房屋稅額百分之五十外，其餘免徵房屋稅。</u></p> <p>前<u>二項規定租稅減免之期限</u>，依本法第二十二條第四項規定之<u>實施年限</u>辦理。</p>	<p>款至第四款、第七款至第八款、第二項第一款至第三款、第五款規定方式辦理者，興辦期間之地價稅及房屋稅予以免徵。採住宅法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款規定方式辦理者，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，為增進民間住宅參與包租代管穩定性，以減徵</p>	
--	---	--	--

		<p>稅額後可比照自用住宅地價稅率或自住家用房屋稅率應納稅額為考量，故地價稅減徵額度為百分之八十，房屋稅減徵額度為百分之五十（地價稅基本稅率千分之十減徵百分之八十達到千分之二，本人持有兩戶之房屋稅率百分之二點四減徵百分之五十達到百分之一點二）。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，住宅法第</p>	
--	--	--	--

		<p>十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款地價稅及房屋稅政府與民間減徵額度相同。</p> <p>二、依據稅捐稽徵法第十一條之四規定：「稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。」、住宅法第二十二條第四項規定：「第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半</p>	
--	--	---	--

		<p>年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。」爰明定減免期限，依本法第二十二條第四項規定之實施年限辦理。</p> <p>三、住宅法第十九條第一項及第二項規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：一、新建。二、利用公有建築物及其基地興辦。三、接受捐贈。四、購買建築物。五、承租民間住宅並轉租及代為管理。六、獎勵、輔導或補助第五</p>	
--	--	---	--

		<p>十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。八、其他經中央主管機關認定之方式。民間得依下列方式興辦社會住宅：一、新建。二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。三、購買建築物。四、承租民間住宅並轉租及代為管理。五、其他</p>	
--	--	---	--

		經中央主管機關認定之方式。」。 四、詳見稅式支出評估方案。	
<p>第四條 依本法第十九條第一項規定興辦之社會住宅，地價稅及房屋稅之減免，依下列規定辦理：</p> <p>一 依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款或第八款規定興辦者，地價稅自社會住宅興辦機關取得或租用土地之日起減免；房屋稅自社會住宅興辦機關取得或租用房屋</p>	<p>第五條 依本法第十九條第一項各款興辦社會住宅者，地價稅及房屋稅減免起算之日，依下列各款規定辦理：</p> <p>一、依本法第十九條第一項第一款、第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦者，地價稅自社會住宅興辦機關取得或租用土地之日起，始得減免；房屋稅自社</p>	<p>一、住宅法第二條規定立法說明二定義社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護。意即地價稅及房屋稅減免範圍得始於規劃設計，終於營運終止。</p> <p>二、政府以撥用、價購、都市計畫變更回饋等多元方式取得社會住宅土地或租用土地興辦社會住宅，故地價</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、條文及說明欄酌作文字修正。</p>

<p>之日起減免。但房屋係屬新建築完成者，自取得使用執照之日起減免。</p> <p>二 依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，地價稅及房屋稅自社會住宅興辦機關租用民間住宅之日起減免。</p> <p>三 依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，地價稅及房屋稅自租屋服務事業承租民間住宅之日或媒合承、出租雙方租賃關係<u>成立</u>之日</p>	<p>會住宅興辦機關取得或租用房屋之日起，<u>始得減免</u>。但房屋係屬新建築完成者，自取得使用執照之日起，<u>始得減免</u>。</p> <p>二、依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，地價稅、房屋稅自社會住宅興辦機關租用民間住宅之日起，<u>始得減免</u>。</p> <p>三、依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，地價稅、房屋稅自租屋服務事業承租民間住宅之日或媒合</p>	<p>稅及房屋稅自社會住宅興辦機關取得或租用土地、房屋之日起，始得減免。取得係指所有權登記之日或指公有土地管理機關變更之日，租用係指租賃關係發生之日。但房屋屬新建築完成者，並無房屋取得之日，故以取得使用執照之日起為<u>房屋稅減免之起算時點</u>。爰訂定第一項第一款規定。</p> <p>三、政府承租民間住宅並轉租及代為管理，自</p>	
--	---	---	--

<p>起減免。</p> <p>依本法第十九條第二項規定興辦之社會住宅，地價稅及房屋稅自都發局核准營運之日起減免。</p>	<p>承、出租雙方致租賃關係發生之日起，始得減免。</p> <p>依本法第十九條第二項各款興辦社會住宅者，地價稅、房屋稅自都發局核准營運之日起，始得減免。</p>	<p>都發局租用民間住宅之日起減免地價稅、房屋稅。爰訂定第一項第二款規定。</p> <p>四、租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理者，自租屋服務事業承租民間住宅之日或媒合承、出租雙方致租賃關係發生之日起減免地價稅、房屋稅。爰訂定第一項第三款規定。</p> <p>五、民間興辦社會住宅申請審查辦法第六條規</p>	
--	---	--	--

		<p>定：「民間興辦之社會住宅於營運核准時，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法第三十一條第一項及第四項規定囑託地政機關於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記為社會住宅，…。」</p> <p>意即民間興辦社會住宅於核准營運後方於建物登記簿進行社會住宅之註記，若變更其原核定目的之使用時，須辦理優惠及獎勵金額結算，方有把關之機制；換言之，</p>	
--	--	--	--

		<p>若興辦核准後尚未營運即終止，則已減免之地價稅或房屋稅可能無法辦理結算繳交。為避免減免之優惠無法辦理結算，故明定自都發局核准營運之日起，始得減免。爰訂定第二項規定。</p>	
<p>第五條 公益出租人出租房屋之土地，由稅捐稽徵機關依本法第十六條規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。 前項租稅優惠之期限，依本法第十六條第三</p>	<p>第六條 公益出租人出租房屋之土地，由本市稅捐稽徵機關依本法第十六條規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。 前項規定租稅優惠之期限，依本法第十六條</p>	<p>一、住宅法第三條第三款規定：「本法用詞，定義如下：……三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣(市)</p>	<p>一、條次遞改。 二、條文及說明欄酌作文字修正。</p>

<p>項規定辦理。</p>	<p>第三項規定之<u>實施年限</u>辦理。</p>	<p>主管機關認定者。」。 二、住宅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。」，故由本市稅捐稽徵機關依本法第十六條規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。另公益出租人適用之房屋稅優惠稅率已訂於房屋稅條例第五條<u>第一項第一款</u>規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵</p>	
---------------	-----------------------------	---	--

		<p>之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二……。」</p> <p>三、依據稅捐稽徵法第十一條之四規定：「稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。」、住宅法第十六條第三項規定：「第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得</p>	
--	--	---	--

		視情況延長之，並以一次為限。」爰明定租稅優惠期限，依本法第十六條第三項規定之實施年限辦理。	
<p>第六條 同一地號之土地或同一建號之房屋，依其使用之情形，僅部分符合本自治條例規定者，得<u>按符合本自治條例規定之使用面積比例計算，減免其地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率。</u></p>	<p>第七條 同一地號之土地或同一建號之房屋，依其使用之情形，僅部分合於本自治條例規定者，得<u>依合於本自治條例規定之使用面積比例，計算適用自用住宅用地稅率或減免其地價稅及房屋稅。</u></p>	<p>參考「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」第三條規定訂定，考量社會住宅、公益出租人出租之同一地號土地或同一建號之房屋僅部分合於規定之情形，故據以明定社會住宅地價稅及房屋稅減免範圍及公益出租人出租房屋之土地地價稅按其使用面積計算自用住宅</p>	<p>一、條次遞改。 二、配合本自治條例之架構為文字調整。</p>

		用地稅率。	
<p><u>第七條</u> 符合本自治條例規定<u>減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率</u>者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關依下列規定辦理：</p> <p>一 土地自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。</p> <p>二 房屋自當月起減免房屋稅。</p>	<p><u>第八條</u> 合於本自治條例規定<u>適用自用住宅用地稅率或減免地價稅及房屋稅</u>者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關依下列規定辦理：</p> <p>一、<u>土地符合規定者</u>，自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。</p> <p>二、<u>房屋符合規定者</u>，自當月起減免房屋稅。</p>	<p>明定減免申請程序由都發局列冊通報稅捐稽徵機關。</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、配合本自治條例之架構為文字調整。</p> <p>三、另經洽本市稅捐稽徵處確認因地價稅採年期徵收制，故</p>

			當年度只要有一日符合優惠稅率或減免條件，即得適用之；適用因實時同餘酌文字修正。
--	--	--	---

<p>第八條 <u>符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者</u>，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次(年)期恢復<u>改按一般用地稅率</u>課徵；房屋稅自次月起恢復<u>改按適用稅率</u>課徵。</p> <p>前項適用原因、事實消滅，應由都發局通報稅捐稽徵機關。</p>	<p>第九條 <u>公益出租人出租房屋適用自用住宅用地稅率之土地，及興辦期間核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅</u>，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次(年)期恢復課徵；房屋稅自次月起恢復課徵。</p> <p>前項適用原因、事實消滅，應由都發局通報稅捐稽徵機關。</p>	<p>明定於減免期間，其適用減免之原因、事實消滅時之處理程序。</p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、配合前條為文字修正。</p> <p>三、另經洽本市稅捐稽徵處確認「恢復課徵」包含免徵之恢復課徵及減免之恢復</p>
--	--	-------------------------------------	---

			全額課徵。
第九條 本自治條例自 <u>中華民國一〇六年一月十三日</u> 施行。	第十條 本自治條例自 <u>本法公布日</u> 施行。	<p>一、明定本自治條例自<u>本法公布生效之特定日</u>施行。<u>本法係於一〇六年一月十一日公布。</u></p> <p>二、住宅法第十六條第三項規定：「<u>第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</u>」及第二十二條第四項規定：「<u>第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年</u></p>	<p>一、條次遞改。</p> <p>二、依據中央法規標準法第十四條規定：「法規特定有施行日期，或以命令特定施行日期者，</p>

		<p><u>限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</u>」興辦社會住宅減免地價稅及房屋稅，以及公益出租人租稅優惠訂有實施年限。為有效減輕政府興辦社會住宅財務負擔，<u>並保障住宅法賦予之租稅優惠</u>，本自治條例溯及至住宅法施行之日起之施行。</p> <p>三、本自治條例通過後，現有公益出租人出租土地之地價稅稅率、現已出租之社會住宅</p>	<p>自該特定日起發生效力。」為求明確，直接將本法之生效日特定為施行日期。</p>
--	--	---	---

		<p>地價稅及房屋稅之減免溯及住宅法公布日施行。</p> <p>四、住宅法第十六條第三項規定：「第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。」。</p> <p>五、住宅法第二十二條第四項規定：規定：「第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為</p>	
--	--	---	--

		限	
--	--	---	--