

「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」制定草案	
條文	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	明定本自治條例名稱。
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。	<p>一、明定本自治條例之制定依據。</p> <p>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。」</p> <p>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。」</p>

<p>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）。</p>	<p>明定本自治條例之主管機關。</p>
<p>第三條 依本法第十九條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>一、本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、其他經中央主管機關認定之方式。」為減輕政府興辦</p>

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、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。採本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，以減徵稅額後可比照自用住宅地價稅率或自住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）。又

	<p>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，採此三種興辦方式之社會住宅，其地價稅及房屋稅之減徵額度相同。</p> <p>二、依據稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定：「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。」及本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，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。」爰明定租稅減免期限，依本法第二十二條第四項規定辦理。</p> <p>三、減免額度詳見稅式支出評估方案。</p>
<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、本法第二條之立法說明二業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</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。

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。

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、出租雙方租賃關係成立之日起減免。

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。

圍得始於規劃設計，終於營運終止。

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之社會住宅，其地價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，租用係指租賃關係成立之日。但房屋屬新建築完成者，並無房屋取得之日，故其房屋稅自取得使用執照之日起減免。爰制定第一項第一款規定。

三、政府承租民間住宅並轉租及代為管理，自社會住宅興辦機關租用民間住宅之日起減免地價稅及房屋稅。爰制定第一項第二款規定。

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、出租雙方租賃關係成立之日起減免地價稅及房屋稅。爰制定第一項第三款規定。

五、民間興辦社會住宅申請審查辦法第六條規定：「民間興辦之社會住宅於營運核准時，直轄市、縣（市）主管機關應依本法第二十一條第一項及第三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……。」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，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。爰制定第二項規定。

第五條 公益出租人出租房屋之土地，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項規定辦理。

- 一、本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）主管機關認定者。」
- 二、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第一項第一款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：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……。」
- 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

	<p>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。」及本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。」爰明定租稅優惠期限，依本法第十六條第三項規定辦理。</p>
<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。</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可能係僅部分符合本自治條例規定之情形，故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適用自用住宅用地稅率範圍，得按符合規定之使用面積比例計算。</p>
<p>第七條 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，由都發局列冊送稅捐稽徵機關依下列規定辦理：</p>	<p>明定減免及適用優惠稅率之程序由都發局列冊通報稅捐稽徵機關。</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>第八條 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，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次（年）期改按一般用地稅率課徵；房屋稅自次月起改按適用稅率課徵。</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>明定原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，於適用原因、事實消滅時之處理程序。</p>
<p>第九條 本自治條例自中華民國一〇六年一月十三日施行。</p>	<p>一、明定本自治條例自本法公布生效之特定日施行。本法係於一〇六年一月十一日公布施行，一〇六年一月十三日生效。</p> <p>二、本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>

及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，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。」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，並保障住宅法賦予之租稅優惠，本自治條例溯及至本法生效之日施行。

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地價稅及房屋稅之減免溯及本法公布生效日施行。