

市政會議討論案

提案機關：地政局
法務局

案由：為制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」案，謹提請審議。

說明：

一、查租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱本條例)於一〇六年十二月二十七日制定公布，並自一〇七年六月二十七日施行。本條例明確規範租賃雙方權利義務、建立包租代管專業服務制度、個人住宅所有權人將個人租賃住宅委託租賃住宅代管業或出租予租賃住宅包租業可享租稅優惠等規定，希望藉由上開租賃住宅服務業的推動，協助個人住宅所有權人處理繁雜的租屋管理事務及保障租賃雙方權利義務關係，以健全租賃住宅市場。另查本條例第十八條第二項規定，授權直轄市政府對於符合本條例第十七條規定之租賃住宅應課徵之地價稅及房屋稅制定減徵之期限、範圍、基準及程序之自治條例，希藉以鼓勵房東將個人租賃住宅委託租賃住宅服務業經營及增加租賃住宅釋出，爰參考相關法規及內政部一〇七年九月十二日台內地字第一〇七一三〇五三二六號函檢送○○市(縣)個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例參考條文範本，制定本自治條例草案。

二、本自治條例條文共計八條，其重點說明如下：

- (一)第一條明定本自治條例之授權依據。
- (二)第二條明定本自治條例之適用對象、租賃住宅認定基準及減徵之比率、額度上限與適用期限。
- (三)第三條明定租賃住宅僅部分使用面積符合本自治條例減徵規定之處理。
- (四)第四條明定本自治條例減徵地價稅及房屋稅之

申請期限及逾期申請處理程序。

(五)第五條明定本自治條例申請減徵地價稅及房屋稅之應備文件及補正規定。

(六)第六條明定本自治條例減徵地價稅及房屋稅之原因消滅時應恢復原稅率課徵之起算點及納稅義務人應主動通報之事由。

(七)第七條明定本自治條例所定書表格式，由本府定之。

(八)第八條明定本自治條例之施行日期。

三、本案業經本府法務局一〇九年七月二十三日第七三九次法規委員會審議通過。

四、檢附本自治條例制定草案及法規影響評估報告書各一份。

擬辦：擬提請審議通過後，函請臺北市議會審議。

決議：

「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」制定草案	
條文	說明
名稱：臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例	明定法規名稱。
<p>第一條 本自治條例依租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第十八條第二項規定制定之。</p>	<p>一、明定本自治條例之授權依據。</p> <p>二、查本條例第十七條第一項規定：「個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅……。」</p> <p>三、次查本條例第十八條第一項及第二項規定：「符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。」及「前項減徵之期限、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 位於臺北市，且符合本條例第十七條第一項規定之租賃住宅，得減徵應課徵之地價稅及房屋稅各百分之四十。但每屋減徵地價稅額及房屋稅額各以新臺幣二萬元為上限。</p> <p>前項所稱租賃住宅及每屋之認定基準，依本條例施行細則第四條及第五條規定辦理。</p> <p>第一項減徵地價稅及房屋稅之期限，依本條例第十八條第三項規定辦理。</p>	<p>一、明定本自治條例之適用對象、租賃住宅認定基準及減徵之比率、額度上限與適用期限。</p> <p>二、有關制定條文第一項但書明定減徵額度上限，係參照本條例第十七條第一項第二款規定減徵所得稅租金收入之上限，即每屋減徵地價稅額及房屋稅額上限各為二萬元。</p> <p>三、查本條例施行細則第四條規定：「本條例第十七條第一項序文所定契約約定供居住使用一年以上之</p>

	<p>認定基準如下：一、個人住宅所有權人委託租賃住宅代管業管理者：簽訂委託管理租賃住宅契約書與租賃契約書約定之委託管理及租賃期間均達一年以上。二、個人住宅所有權人出租予租賃住宅包租業者：簽訂租賃契約書約定之租賃期間達一年以上。」</p> <p>四、次查本條例施行細則第五條規定：「本條例第十七條第一項第一款及第二款所定每屋之認定基準如下：一、經戶政機關編釘門牌者：每一個別門牌。二、未經戶政機關編釘門牌者：每一房屋稅籍證明所登載之範圍。」</p> <p>五、末查本條例第十八條第三項規定：「第一項減徵地價稅及房屋稅規定，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>第三條 同一地號之土地或同一建號之房屋，依其使用之情形，僅部分使用面積符合本自治條例規定者，得按使用面積比例計算，減徵其地價稅及房屋稅。</p>	<p>明定租賃住宅部分使用面積符合本自治條例減徵規定之處理。</p>
<p>第四條 符合第二條減徵地價稅及房屋稅規定者，其納稅義務人應依下列期限，向臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）提出申請：</p> <p>一、申請減徵地價稅者，應於每年（期）地價稅</p>	<p>一、明定減徵地價稅及房屋稅之申請期限及逾期申請之處理。</p> <p>二、制定條文第一項第一款明定申請減免地價稅期限，係參照土地稅減免規則第二十四條第一項規</p>

<p>開徵四十日前。</p> <p>二、申請減徵房屋稅者，應於減徵原因發生之日起三十日內。</p> <p>三、中華民國一百零七年六月二十七日起至本自治條例公布日前委託租賃住宅代管業或出租予租賃住宅包租業者，於本自治條例公布日起六十日內。</p> <p>逾前項第一款或第二款規定期限申請者，地價稅之減徵自申請之次年(期)、房屋稅自申請之當月份起適用。</p>	<p>定，合於規定申請減免地價稅者，應於每年(期)開徵四十日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年(期)起減免。減免原因消滅，自次年(期)恢復徵收。</p> <p>三、制定條文第一項第二款明定申請減免房屋稅期限，係參照房屋稅條例第十五條第三項規定，私有房屋依規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因發生之日起三十日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。</p> <p>四、茲為保障一〇七年六月二十七日起至本自治條例公布日前委託租賃住宅服務業之個人住宅所有權人亦可適用本自治條例之減徵地價稅及房屋稅之優惠措施，爰於制定條文第一項第三款明定其申請減徵地價稅及房屋稅期間。</p>
<p>第五條 依前條規定申請減徵地價稅及房屋稅者，應檢具申請書及下列相關證明文件：</p> <p>一、身分證明文件，但能以電腦處理達成查詢者，得免提出；委託他人申請者，應附委託書、受託人之身分證明文件。</p> <p>二、租賃住宅出租予租賃住宅包租業者，應附簽訂之租賃契約書。</p> <p>三、租賃住宅委託租賃住宅代管業管理者，應附簽訂之委託管理租賃住宅契約書及租賃契</p>	<p>明定申請減徵地價稅及房屋稅之應備文件及補正規定。</p>

<p>約書。</p> <p>四、其他依法令規定之文件。</p> <p>前項申請文件有缺漏或不符規定，依其情形可補正者，稅捐處應通知限期內補正，屆期未補正或補正不全者，應予駁回。</p>	
<p>第六條 依第二條規定減徵地價稅及房屋稅者，其減徵原因消滅時，應依下列規定辦理：</p> <p>一、減徵原因自始不存在：自核定減徵時起，地價稅及房屋稅恢復原稅率課徵。</p> <p>二、減徵原因事後消滅：地價稅自次（年）期、房屋稅自次月起恢復原稅率課徵。</p> <p>有下列情形之一者，納稅義務人應主動通報稅捐處：</p> <p>一、租賃住宅出租予租賃住宅包租業，其租賃契約提前終止或解除。</p> <p>二、租賃住宅委託租賃住宅代管業管理，其委託管理租賃住宅契約或租賃契約提前終止或解除。</p>	<p>明定本自治條例減徵地價稅及房屋稅之原因消滅時，應恢復原稅率課徵之起算點及納稅義務人應主動通報之事由。</p>
<p>第七條 本自治條例所定書表格式，由臺北市政府定之。</p>	<p>明定本自治條例書表格式，由臺北市政府定之。</p>
<p>第八條 本自治條例自中華民國一百零七年六月二十七日施行。</p>	<p>一、明定本自治條例之特定施行日。</p> <p>二、依內政部一〇九年一月十五日台內地字第一〇九〇</p>

一〇一〇八六號函釋說明二略以：「……該條例第十七條及第十八條規定提供所得稅、地價稅及房屋稅租稅優惠，其實施期限五年，是以，減徵之期限應有齊一標準，該條例係於一〇七年六月二十七日施行，故第十八條授權地方政府得訂定自治條例之減徵期限為一〇七年六月二十七日至一一二年六月二十六日……。」爰以本條例施行日期為本自治條例之特定施行日。

制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵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

隨著整體社會經濟環境之變遷，民眾以租屋方式滿足居住需求者日漸增加，惟實際上居住供給相對不足。為解決民眾經常面臨之住宅租賃問題，包括租屋供給的不足、租賃雙方權利義務關係的不對等、住宅租賃資訊不透明及租賃糾紛處理等問題，內政部於一〇六年十二月二十七日公布制定「租賃住宅市場發展及管理條例」（以下簡稱本條例），並自一〇七年六月二十七日施行。本條例明確規範住宅租賃雙方之權利義務關係，並期建立包租代管專業服務制度，協助出租人提升自行經營管理租賃住宅之能力，以健全租賃住宅市場之發展。

按本條例第十八條規定，個人住宅所有權人提供個人租賃住宅委託包租代管，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。按內政部不動產資訊平台資料顯示，營建署利用房屋稅稅籍資料與台電用電資料調查統計，臺北市一〇二年至一〇七年間之低度使用(用電)住宅數介於六萬至六萬六千戶。探究造成房屋閒置未利用之原因多係房屋所有權人考量出租管理成本高，出租產生之糾紛問題，致使對房屋提供出租產生卻步心態，而造成閒置資產之浪費。故為鼓勵房屋所有權人釋出閒置住宅房屋提供有租屋需求之民眾居住，避免閒置資產浪費，並推動租賃住宅包租代管專業服務制度之建立，協助出租人處理龐雜之租賃管理事務，達成健全住宅租賃發展之政策目的，爰擬依本條例第十八條第二項授權規定，制定「臺北市個人租賃住宅委託包租代管減徵地價稅及房屋稅自治條例」草案(以下簡稱本自治條例)。

二、法規替代方案審視

- (一) 可否由民間自行處理：本次立法內容核屬公法行政範疇，尚不得由民間自行處理，且目前雖有民間包租代管業者推動包租代管業

務，惟對個人住宅所有權人釋出空屋誘因尚嫌不足，仍須透過本自治條例之制定，提供稅捐減免之誘因，藉以達成政策目標。

- (二) 可否訂定相關計畫輔導民間處理：本項政策關係臺北市政府（以下簡稱市政府）之財政收入，其執行須先經財政、稅捐協助審核，再由臺北市市議會審議通過，涉及市政府財政歲入，無法以訂定相關計畫委託或輔導民間辦理。
- (三) 有無其他替代方案及其利弊分析：本案個人租賃住宅委託包租代管出租房地之租稅優惠，涉及人民權利義務之創設、剝奪或限制，依本條例第十七條第一項規定：「個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅……。」及第十八條第一項規定：「符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。」及第二項規定：「前項減徵之期限、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。」故本自治條例目前無其他替代方案。

三、法規影響對象評估

- (一) 可能受影響對象：同意將個人租賃住宅委託合法包租代管業者辦理出租之房屋所有權人（以自然人為限，不含公司法人、財團法人等）。
- (二) 正面影響：透過本自治條例提供之租稅優惠措施，可適度增加空置房屋所有權人同意將房屋釋出之意願，使租屋市場供給增加，除可平衡市場價格、使資產有效利用，更可讓租屋需求者有更多元的選擇，提升租屋居住品質，健全租賃市場發展，落實居住正義政策目標。
- (三) 負面影響：
 - 1、 市政府每年地價稅減損稅收約新臺幣二千五百萬元（挑選一〇七年度個人所有非自住之其他供住家用房屋且按一般用地稅率課徵地價稅案件，據以統計地價稅稅額合計

為 934,836,175 元，總戶數 59,898 戶，每戶平均地價稅稅額為 15,607 元。本案假設以 4,000 戶估算地價稅稅收損失 $15,607 \text{ 元} \times 4,000 \text{ 戶} \times 40\% = 24,971,200 \text{ 元}$ 。

2、市政府每年房屋稅減損稅收約新臺幣一千萬元(挑選 108 年度個人所有非自住之其他供住家用之課稅房屋，據以統計房屋稅稅額合計為 621,729,727 元，總戶數 98,629 戶，每戶平均房屋稅稅額為 6,304 元。本案假設以 4,000 戶估算房屋稅稅收損失 $6,304 \text{ 元} / \text{戶} \times 4,000 \text{ 戶} \times 40\% = 10,086,400 \text{ 元}$)。

四、法規成本效益分析

(一)執行成本：本案在現行編制下即可辦理，無需增加用人員額及經費。

(二)稅收成本：為利財政永續發展並兼顧健全租賃產業制度、活絡租屋市場等政策目標，採行臺北市稅捐稽徵處建議，減徵房屋稅及地價稅百分之四十方案，估計稅收損失合計約三千五百萬元，且減徵額度上限係參照本條例第十七條第一項第二款規定減徵所得稅租金收入上限相同，即每戶減徵地價稅、房屋稅稅額上限各為新臺幣二萬元，以符合租稅公平原則。

五、公開諮詢程序

本案依臺北市法規標準自治條例第八條規定：「市政府各機關擬訂自治規則，於送市政府法規委員會審議前，除情況急迫，顯然無法事先公告周知者外，應於市政府公報或新聞紙公告……。」前以一〇九年三月二十六日府地權字第一〇九六〇〇七八三六號公告於市政府第一〇九年第五十六期公報辦理草案預告六十日，預告期間無人提出異議。