

臺南市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例修正草案總說明

臺南市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例（以下稱本自治條例）於一百零七年六月十一日制定公布，施行日期自一百零六年一月十三日至一百一十一年一月十二日止，配合行政院一百十年七月二十七日延長住宅法租稅優惠實施年限，一百十年十月十九日公布本自治條例延長施行日期至一百十六年一月十二日。為配合本市一百十年十二月二十一日修正公布「臺南市房屋稅徵收率自治條例」，自一百十一年七月一日起調高非自住之住家用房屋稅稅率，為促進民間興辦社會住宅之意願，依住宅法第十九條第一項第五款、第六款或同條第二項規定辦理者，其減徵後房屋稅稅率仍維持房屋稅條例第五條規定適用供公益出租人出租使用稅率，爰擬具本自治條例修正草案，其要點說明如下：

- 一、修正名稱。
- 二、增訂立法目的。（修正條文第一條）
- 三、修正主管機關條款。（修正條文第二條）
- 四、修正社會住宅租稅優惠減免標準及增訂實施期限。（修正條文第三條）
- 五、增訂公益出租人租稅優惠實施期限。（修正條文第五條）
- 六、修正施行日期。（修正條文第八條）
- 七、其他文字修正。（修正條文第四條、第六條、第七條）

臺南市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例修正草案條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺南市社會住宅 <u>與</u> 公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例	臺南市社會住宅 <u>興辦</u> 及公益出租人 <u>出租房屋優惠</u> 地價稅及房屋稅自治條例	修正名稱。
修正條文	現行條文	說明
第一條 <u>為促進政府與民間興辦社會住宅，鼓勵住宅所有權人或房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，以保障市民之基本居住權利，並依住宅法第十六條第二項及第二十二條第二項規定制定本自治條例。</u>	第一條 <u>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。</u>	增訂立法目的並酌作文字修正。
第二條 本自治條例之主管機關為 <u>本府財政稅務局</u> 。但涉及本府各目的事業主管機關權責者，由各目的事業主管機關辦理。 <u>前項主管機關及各目的事業主管機關權責劃分如下：</u>	第二條 本自治條例之主管機關為臺南市政府(<u>以下簡稱本府</u>)，本府相關機關業務權責劃分如下： 一、都市發展局： 通報社會住宅、公益出租人經核准或認定、廢	一、參酌臺南市政府一百零八年十一月二十一日府法規字第一〇八一二六六七一〇號函略以，依行政院秘書長九十九年八月二日院臺規字第〇九九〇一〇一四四六號函及最高行政法院一百零三年二月份第一次

<p><u>一、主管機關</u>：辦理社會住宅與公益出租人之地價稅及房屋稅減免事項。</p> <p><u>二、都市發展局</u>：通報社會住宅、公益出租人經核准、認定、廢止、變動或撤銷核准者資料。</p> <p><u>三、社會局</u>：通報公益出租人經認定、廢止、變動者資料。</p>	<p>止、變動或撤銷核准者資料。</p> <p>二、社會局：通報公益出租人經認定、廢止、變動者資料。</p> <p>三、財政稅務局：辦理社會住宅、公益出租人地價稅及房屋稅減免事項。</p>	<p>庭長法官聯席會議決議之意旨，法律規定地方主管機關為直轄市政府、縣(市)政府之事項，如其性質能確定屬自治事項或團體委辦事項者，直轄市、縣(市)自治法規得明定其主管機關為直轄市政府、縣(市)政府之所屬一級機關，爰修正第一項之主管機關為本府財政稅務局，現行條文第一款至第三款移列至修正條文第二項。</p> <p>二、增訂第二項，本項係由現行條文第一款至第三款移列並增列序文，現行條文第三款移列為本項第一款並配合主管機關之修正酌作文字修正；現行條文第一款及第二款遞移為本項第二款及第三款。</p>
<p>第三條 社會住宅於興辦期間，供其直接使用之土地及合法建築物，依下列規定減免地價稅及房</p>	<p>第三條 社會住宅於興辦期間，供其直接使用之土地及合法建築物，依下列規定減免地價稅及房</p>	<p>一、現行條文第二款之房屋稅租稅優惠係依一百十年十二月二十一日修正公布前「臺南市房屋稅徵收率自治</p>

屋稅：

一、依住宅法第十九條第一項第一款至第四款、第七款或第八款規定辦理者，免徵地價稅及房屋稅。

二、依住宅法第十九條第一項第五款、第六款或同條第二項規定辦理者，地價稅減徵百分之八十；房屋稅稅率為百分之一點二。

前項租稅優惠之實施期限，依住宅法第二十二條第四項規定辦理。

屋稅：

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辦理者，免徵地價稅及房屋稅。

二、依本法第十九條第一項第五款、第六款或同條第二項規定辦理者，地價稅減徵百分之八十；房屋稅減徵百分之二十。

條例」(以下簡稱房屋稅自治條例)非自住住家用房屋稅稅率百分之一點五減徵百分之二十，減徵後等同適用供公益出租人出租使用稅率百分之一點二。因本市一百一十年十二月二十一日修正後之房屋稅自治條例規定，自一百一十一年七月一日起二戶以上非自住住家用房屋稅稅率按持有戶數從百分之一點五調高到百分之一點八、百分之二點四及百分之三點六，原欲獎勵之社會住宅興辦人之非自住住家用房屋稅稅率由原享有之百分之一點二，將因房屋數多寡而調升為百分之一點四四、百分之一點九二及百分之二點八八，為使是類亦具公益性質房屋於房屋稅自治條例修正施行後仍可維持按百分之一點二稅率課徵，爰修正第一項第二款規定。

二、為簡化法制作業程序

		<p>及配合中央住宅政策，增訂第二項興辦社會住宅租稅優惠之實施期限，依住宅法第二十二條第四項規定，租稅優惠之實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。</p>
<p>第四條 依前條規定減免者，<u>地價稅自起算日當年起適用</u>；<u>房屋稅自起算日當月起適用</u>；其起算日如下：</p> <p>一、依<u>住宅法</u>第十九條第一項第一款或同條第二項第一款規定興辦者，<u>地價稅</u>為取得建造執照之日；<u>房屋稅</u>為取得使用執照之日。</p> <p>二、依<u>住宅法</u>第十九條第一項第二款<u>至</u>第四款、第七款、第八款或同條第二項第三款、第五款</p>	<p>第四條 依前條規定減免<u>地價稅及房屋稅</u>者，地價稅自當年起、房屋稅自當月起<u>給予優惠</u>，其<u>減免起算之日</u>如下：</p> <p>一、依本法第十九條第一項第一款或同條第二項第一款規定興辦者，土地為取得建造執照之日；房屋為取得使用執照之日。</p> <p>二、依本法第十九條第一項第二款、<u>第三款</u>、<u>第四款</u>、第七款、第八款或同條第二項第三款、第</p>	<p>文字修正。</p>

<p>規定興辦者，為取得或<u>承租</u>土地或房屋之日。</p> <p>三、依<u>住宅法</u>第十九條第一項第五款或同條第二項第四款規定興辦者，為<u>承租</u>民間住宅之日。</p> <p>四、依<u>住宅法</u>第十九條第一項第六款規定興辦者，為租屋服務事業承租民間住宅之日或媒合承、出租雙方租賃關係發生之日。</p> <p>五、依<u>住宅法</u>第十九條第二項第二款規定興辦者，為核准營運之日。</p>	<p>五款規定興辦者，為取得或<u>租用</u>土地、房屋之日。</p> <p>三、依本法第十九條第一項第五款或同條第二項第四款規定興辦者，為<u>租用</u>民間住宅之日。</p> <p>四、依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，為租屋服務事業承租民間住宅之日，或媒合承、出租雙方<u>致租賃</u>關係發生之日。</p> <p>五、依本法第十九條第二項第二款規定興辦<u>社會住宅</u>者，為核准營運之日。</p>	
<p>第五條 公益出租人出租房屋之土地，地價稅自當年起按自用住宅用地稅率課徵。</p> <p><u>前項租稅優</u></p>	<p>第五條 公益出租人出租房屋之土地，地價稅自當年起按自用住宅用地稅率課徵。</p>	<p>一、為簡化法制作業程序及配合中央住宅政策，增訂第二項公益出租人地價稅租稅優惠之實施期限，依住宅法第十六</p>

<p><u>惠之實施期限，依住宅法第十六條第三項規定辦理。</u></p>		<p>條第三項規定，租稅優惠之實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。</p> <p>二、房屋稅條例第五條已明定供公益出租人出租使用之房屋稅稅率按百分之一點二優惠稅率課徵，且公益出租人之房屋稅優惠亦不在住宅法第十六條第二項之授權範圍，爰本條僅定明公益出租人之地價稅租稅優惠。</p>
<p>第六條 同一地號土地或同一建號房屋之使用僅部分合於本自治條例規定者，<u>按</u>合於規定之使用面積比例適用自用住宅用地稅率或減免其地價稅及房屋稅。</p>	<p>第六條 同一地號<u>之</u>土地或同一建號<u>之</u>房屋，<u>因其使用之情形或其地上建物之使用情形</u>，<u>認定</u>僅部分合於本自治條例規定者，得依合於<u>本自治條例</u>規定之使用面積比例，<u>計算</u>適用自用住宅用地稅率<u>之面積</u>或減免其地價稅及房屋稅。</p>	<p>文字修正。</p>
<p>第七條 合於本自治條例<u>租稅優惠之</u></p>	<p>第七條 合於本自治條例規定減免地</p>	<p>文字修正。</p>

<p>適用原因<u>或事實</u>消滅時，地價稅自次年起恢復課徵；<u>房屋稅</u>自次月起恢復課徵。</p>	<p>價稅及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，地價稅自次年起恢復課徵，房屋稅自次月起恢復課徵。</p>	
<p>第八條 本自治條例自<u>中華民國一百一十一年七月一日</u>施行。</p>	<p>第八條 本自治條例<u>施行日期</u>，自<u>中華民國一百零六年一月十三日至一百一十一年一月十二日止</u>。</p> <p><u>本自治條例施行期限屆滿，得依本法第十六條第三項及第二十二條第四項規定延長之</u>。</p>	<p>一、現行條文第一項施行日期配合行政院延長住宅法租稅優惠實施年限，一百一十年十月十九日公布延長施行日期至一百一十六年一月十二日。</p> <p>二、配合房屋稅自治條例自中華民國一百一十一年七月一日起調高非自住住家用房屋稅稅率，爰修正本自治條例自中華民國一百一十一年七月一日施行。</p> <p>三、因應修正條文第三條第二項及第五條第二項已訂定社會住宅及公益出租人之租稅優惠實施期限，爰刪除現行條文第二項規定。</p>

臺南市社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例修正草案

第一條 為促進政府與民間興辦社會住宅，鼓勵住宅所有權人或房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，以保障市民之基本居住權利，並依住宅法第十六條第二項及第二十二條第二項規定制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為本府財政稅務局。但涉及本府各目的事業主管機關權責者，由各目的事業主管機關辦理。

前項主管機關及各目的事業主管機關權責劃分如下：

一、主管機關：辦理社會住宅與公益出租人之地價稅及房屋稅減免事項。

二、都市發展局：通報社會住宅、公益出租人經核准、認定、廢止、變動或撤銷核准者資料。

三、社會局：通報公益出租人經認定、廢止、變動者資料。

第三條 社會住宅於興辦期間，供其直接使用之土地及合法建築物，依下列規定減免地價稅及房屋稅：

一、依住宅法第十九條第一項第一款至第四款、第七款或第八款規定辦理者，免徵地價稅及房屋稅。

二、依住宅法第十九條第一項第五款、第六款或同條第二項規定辦理者，地價稅減徵百分之八十；房屋稅稅率為百分之一點二。

前項租稅優惠之實施期限，依住宅法第二十二條第四項規定辦理。

第四條 依前條規定減免者，地價稅自起算日當年起適用；房屋稅自起算日當月起適用；其起算日如下：

一、依住宅法第十九條第一項第一款或同條第二項第一款規定興辦者，地價稅為取得建造執照之日；房屋稅為取得使用執照之日。

二、依住宅法第十九條第一項第二款至第四款、第七款、第八款或同條第二項第三款、第五款規定興辦者，為取得或承租土地或房屋之日。

三、依住宅法第十九條第一項第五款或同條第二項第四款規定興辦者，為承租民間住宅之日。

四、依住宅法第十九條第一項第六款規定興辦者，為租屋服務事業承租民間住宅之日或媒合承、出租雙方租賃關係發生之日。

五、依住宅法第十九條第二項第二款規定興辦者，為核准營運之日。

第 五 條 公益出租人出租房屋之土地，地價稅自當年起按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之實施期限，依住宅法第十六條第三項規定辦理。

第 六 條 同一地號土地或同一建號房屋之使用僅部分合於本自治條例規定者，按合於規定之使用面積比例適用自用住宅用地稅率或減免其地價稅及房屋稅。

第 七 條 合於本自治條例租稅優惠之適用原因或事實消滅時，地價稅自次年起恢復課徵；房屋稅自次月起恢復課徵。

第 八 條 本自治條例自中華民國一百十一年七月一日施行。