

臺南市議會 法規委員會議案審查資料

「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 4 屆第 3 次定期會法規市提 3)

參考資料

各直轄市社會住宅與公益出租人優惠地價稅及房屋稅自治條例立法例

六都立法例	臺南市(草案)	臺北市	新北市	桃園市	臺中市(草案)	高雄市
公布或修正日期	107 年 06 月 11 日公布 111 年 07 月 20 日修正 113 年 03 月 13 日預告	107 年 10 月 19 日公布	110 年 06 月 02 日公布	107 年 06 月 26 日公布	106 年 12 月 12 日公布 112 年 11 月 10 日修正 113 年 03 月 29 日預告	107 年 05 月 24 日公布 112 年 07 月 20 日修正
名稱	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	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	新北市興辦社會住宅與公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例	桃園市社會住宅興辦與公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例	臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例	高雄市社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例
目的及依據	第一條 為促進政府與民間興辦社會住宅， <u>及鼓勵住宅法第三條第三款所定之公益出租人</u> ，以保障市民之基本居住權利，並依住宅法第十六條第 <u>三</u> 項及第二十二條第二項規定，制定本自治條例。	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。	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)第十六條第三項及第二十二條第二項規定制定之。	第一條 為促進政府與民間興辦社會住宅，及鼓勵住宅所有權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。
主管機關	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、	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桃園市政府（以下簡稱本府），執行機關為本府地方稅務局（以下簡稱地方稅務局）。	第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府地方稅務局（以下簡稱地方稅務局）。	第二條 本自治條例之主管機關為本府財政局。 本市社會住宅及公益出租人之地價稅及房屋稅優惠，由本市稅捐稽徵處（以下簡稱稽徵機關）辦理。

六都立法例	臺南市(草案)	臺北市	新北市	桃園市	臺中市(草案)	高雄市
	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。					
競合規定			第二條 於新北市興辦本法第三條之社會住宅(以下簡稱社會住宅)或經新北市政府(以下簡稱本府)認定之公益出租人(以下簡稱公益出租人)出租房屋之土地，其地價稅或房屋稅之優惠，依本自治條例之規定。但其他法規有較本自治條例更優惠者，適用最優惠之規定。		第三條 臺中市政府(以下簡稱本府)核准民間興辦之社會住宅及認定之公益出租人，或政府興辦之社會住宅，其地價稅及房屋稅之優惠，依本自治條例之規定；本自治條例未規定者，依其他有關法令之規定；其他法令規定較本自治條例更有利者，適用最有利之法令。	第三條 依住宅法興辦之社會住宅及經本府所屬目的事業主管機關認定之公益出租人出租房屋之土地，其地價稅及房屋稅優惠，依本自治條例之規定。但其他法令規定較本自治條例更有利者，適用最有利之法令。
社會住宅減免基準及範圍	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	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二十外，其餘免徵地價稅及房屋稅。 前項租稅減免之期限，依本法第二十二條第四項規定辦理。	第三條 社會住宅於興辦期間，其地價稅及房屋稅之優惠基準如下： 一、依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款、第八款及第二項第一款至第三款、第五款規定興辦者，地價稅及房屋稅全免。 二、依本法第十九條第一項第五款、第六款及第二項第四款規定興辦者，減徵應納地價稅百分之八十及房屋稅稅率	第三條 有下列情形之一者，於社會住宅興辦期間，免徵地價稅及房屋稅： 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興辦。 二、依本法第十九條第二項第一款至第三款或第五款規定興辦。 第四條 有下列情形之一者，於社會住宅興辦期間，減徵地價稅百分之八	第四條 社會住宅於興辦期間，其地價稅及房屋稅之優惠規定如下： 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，減徵應納地價稅額百分之八十，房屋稅稅率減徵為百分之一點二。	第四條 第一項 本市社會住宅地價稅及房屋稅之減免標準如下： 一、依住宅法第十九條第一項第一款至第四款、第七款、第八款及同條第二項第一款至第三款、第五款規定興辦者，免徵地價稅及房屋稅。 二、依住宅法第十九條第一項第五款、第六款及同條第二項第四款規定興辦者，地價稅減徵百

六都立法例	臺南市(草案)	臺北市	新北市	桃園市	臺中市(草案)	高雄市
	期限，依住宅法第二十二條第四項規定辦理。		減徵為百分之一點二。 第四條 第二項 前條租稅優惠實施至中華民國一百十一年一月十二日止，並依行政院之延長年限延長之。	十及房屋稅百分之五十： 一、依本法第十九條第一項第五款或第六款規定興辦。 二、依本法第十九條第二項第四款規定興辦。 第五條 前二條減免地價稅及房屋稅之期限，依本法第二十二條第四項規定辦理。		分之八十，房屋稅減徵百分之二十。 第三項 第一項租稅減免之實施年限，依住宅法第二十二條第四項規定辦理。
社會住宅減免起算日	第四條 依前條規定減免者，地價稅 <u>及房屋稅</u> 自起算日當年 <u>（期）</u> 起適用。 <u>前項</u> 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	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： 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	第四條 前條地價稅及房屋稅之優惠起算日規定如下： 一、前條第一款免徵地價稅及房屋稅，分別自取得土地或建物且經核准興辦之日當年度及當月份起算。但建物係屬新建築完成者，自取得使用執照之次月份起算。 二、前條第二款減徵地價稅及房屋稅，分別自承租民間住宅或媒合成立之租賃契約生效日當年度及當月份起算。	第六條 依本法第十九條第一項第一款規定興辦社會住宅者，地價稅自社會住宅興辦機關興辦計畫經核定，並取得或租用土地之日起減免；房屋稅自社會住宅興辦機關興辦計畫經核定，並取得使用執照之日起減免。 第七條 依本法第十九條第一項第二款至第四款、第七款或第八款規定興辦社會住宅者，地價稅自社會住宅興辦機關興辦計畫經核定，並取得或租用土地之日起減免；房屋稅自社會住宅興辦機關興辦計畫經核定，並取得或租用房屋之日起減免。	第八條 依前條第一款規定期限提出申請者，地價稅及房屋稅自當年期起適用第四條規定，其減免起算之日如下： 一、依本法第十九條第一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。 二、依本法第十九條第一項第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦者，為取得或租用土地、房屋之日。 三、依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，為本府租用民間住宅之日。 四、依本法第十九條第一項第六款規定興辦	第四條第 第二項 前項地價稅減免，自起算日當年起適用；房屋稅減免，自起算日當月起適用；其起算日之認定如下： 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興辦者，為取得或租用土地或房屋之日。但房屋屬新建者，房屋稅之減免以取得使用執照之日起算。 二、依住宅法第十九條第一項第五款規定興辦者，為承租民間住宅之日。 三、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

六都立法例	臺南市(草案)	臺北市	新北市	桃園市	臺中市(草案)	高雄市
	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。	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。		第八條 依本法第十九條第一項第五款規定興辦社會住宅者，地價稅及房屋稅自社會住宅興辦機關承租民間住宅之日起減免。 第九條 依本法第十九條第一項第六款規定興辦社會住宅者，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、出租雙方租賃關係發生之日起減免。 第十條 依本法第十九條第二項規定興辦社會住宅者，地價稅及房屋稅自本府核准營運之日起減免。	者，為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。 五、依本法第十九條第二項各款興辦社會住宅者，為核准營運之日。 逾前條第一款規定期限申請者，地價稅及房屋稅自申請之當年期起適用第四條規定。	宅之日，或媒合承、出租雙方租賃關係發生之日。 四、依住宅法第十九條第二項各款規定興辦者，為本府都市發展局核准營運之日。
公益出租人地價稅適用稅率	第五條 公益出租人出租房屋供住家使用之土地，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<u>四</u>項規定辦理。	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。	第五條 公益出租人出租房屋之土地，自認定之有效期間起始日當年度起至屆滿日當年度止，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。 前項租稅優惠實施至中華民國一百十一年一月十二日止，並依行政院之延長年限延長之。	第十一條 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。 第十二條 前條租稅優惠之期限，依本法第十六條第三項規定辦理。	第五條 公益出租人出租房屋之土地，合於下列規定者，地價稅按自用住宅用地稅率課徵： 一、出租予本法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢者。 二、都市土地面積未超過一百五十平方公尺部分或非都市土地面積未超過三百五十平方公尺部分。 出租房屋之土地面	第五條 公益出租人出租房屋供住家使用之土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。 前項租稅優惠適用期間，自本府所屬目的事業主管機關認定公益出租人之有效期間始日當年起至期間末日當年止。但以住宅法第十六條第三項規定之實施年限屆滿之當年為限。

六都立法例	臺南市(草案)	臺北市	新北市	桃園市	臺中市(草案)	高雄市
					積超過前項第二款規定時，應依土地所有權人擇定之土地面積適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以當年度之地價稅，由高至低之適用順序計算之。	
同一地號土地或同一門牌僅部分面積符合規定時，租稅優惠之面積計算方式	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。	第六條 同一地號之土地或同一門牌之房屋，依其使用情形認定僅部分合於本自治條例規定者，應依符合規定之使用面積比例計算，減免其地價稅及房屋稅，或適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。	第十三條 同一地號土地或房屋，僅部分符合第三條、第四條及第十一條規定者，依其合於規定之使用面積比率，計算其減免或優惠稅率。	第六條 同一地號土地或其地上建物之使用情形，經認定僅部分合於本自治條例租稅優惠標準者，其地價稅或房屋稅之計算方式如下： 一、土地依合於規定之使用面積比率，計算適用自用住宅用地稅率或減免地價稅。 二、地上建物依合於規定之實際使用面積計算減免房屋稅。	第六條 同一地號土地之使用僅部分符合本自治條例規定者，按合於規定之使用面積比率計算適用自用住宅用地稅率或減免地價稅。 房屋之使用僅部分符合本自治條例規定者，按合於規定之使用面積減免房屋稅。
適用租稅優惠或適用原因、事實消滅時之通報作業程序		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： 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。 二、房屋自當月起減免房屋稅。	第七條 符合本自治條例規定減免地價稅及房屋稅之社會住宅，或適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之公益出租人出租房屋之土地，應由本府城鄉發展局通報本府稅捐稽徵處辦理；於適用原因、事實消滅時，亦同。	第十四條 本府社會住宅業務主管機關應於第六條至第十條規定減免起算日之次日起三十日內，將合於本自治條例減免地價稅及房屋稅之納稅義務人資料送地方稅務局。 第十五條 本府公益出租人業務主管機關應依公益出租人資格認定作業要點	第七條 合於本自治條例租稅優惠者，地價稅或房屋稅納稅義務人依下列期限，檢具申請書及相關證明文件向地方稅務局所屬分局提出申請： 一、依第四條規定減免地價稅或房屋稅者，於第八條第一項規定起算之日翌日起三十日內。 二、依第五條第一項規定	第七條 符合本自治條例租稅優惠者，由本府所屬目的事業主管機關通報稽徵機關辦理。

六都立法例	臺南市(草案)	臺北市	新北市	桃園市	臺中市(草案)	高雄市
				規定，將所認定公益出租人之相關資料送地方稅務局。 第十六條 地方稅務局於受理前二條資料後，應依下列規定辦理： 一、符合本自治條例減免地價稅或適用自用住宅用地稅率規定之土地，自適用原因或事實發生之當年期起，減免地價稅或適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。 二、符合本自治條例減免房屋稅之房屋，自適用原因或事實發生之當月份起，減免房屋稅。	適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，於本府認定為公益出租人當年地價稅開徵四十日前。 第九條 第五條第一項規定地價稅按自用住宅用地稅率課徵之期間，依本府認定為公益出租人之有效期間定之，依第七條第二款規定期限提出申請者，溯及自最初有效期間當年起適用；逾期申請者，自申請之當年適用。	
適用租稅優惠或適用原因、事實消滅時之處理方式	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，地價稅及房屋稅自次年(期)起恢復課徵。	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。 前項適用原因、事實消滅，應由都發局通報稅捐稽徵機關。	第八條 經核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅，或適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之公益出租人出租房屋之土地，其核准或認定經撤銷，或適用原因、事實消滅時，分別依下列規定處理： 一、經撤銷核准或認定者，應追繳原減免之稅款。 二、經廢止核准或認定、變更原核定目	第十七條 經核准減免地價稅及房屋稅之土地、房屋，及適用自用住宅用地稅率之土地，其適用原因或事實消滅，地價稅自次年（期）恢復課徵或改按應適用稅率課徵。 第十八條 本府社會住宅及公益出租人業務主管機關應於適用原因或事實消	第十條 興辦期間核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅，或公益出租人出租房屋適用地價稅自用住宅用地稅率之土地，其減免事實或適用原因消滅時，地價稅及房屋稅自次年期起恢復課徵。經本府撤銷原核准或公益出租人之認定者，應追繳原優惠之稅款。 有下列情形之一者，臺中市政府都市發展局應通報地方稅務局：	第八條 符合本自治條例租稅優惠之適用原因或事實消滅者，其地價稅自次年(期)起按一般用地稅率全額課徵；房屋稅自次月起全額課徵。 前項適用原因或事實消滅時，應由本府所屬目的事業主管機關通報稽徵機關。

六都立法例	臺南市(草案)	臺北市	新北市	桃園市	臺中市(草案)	高雄市
			的使用或租約終止等適用原因、事實消滅時，地價稅自次年度起按一般用地稅率全額課徵；房屋稅自次月份起恢復全額課徵。	減之次日起三十日內通知地方稅務局。	一、民間興辦社會住宅經核准、廢止、變更或撤銷原核准。 二、合於第五條第一項第一款之公益出租人經認定、廢止、變更或撤銷。 三、政府興辦社會住宅、廢止、變更或撤銷。	
施行日期	第八條 本自治條例， <u>除第四條及第七條自中華民國一百十三年七月一日施行外</u> ，自 <u>公布日</u> 施行。	第九條 本自治條例自中華民國一百零六年一月十三日施行。	第九條 本自治條例自公布日施行。	第十九條 本自治條例自中華民國一百零六年一月十三日施行。	第十一條 本自治條例自中華民國一百十三年七月一日施行。	第九條 本自治條例自中華民國一百零六年一月十三日施行。 本自治條例中華民國一百十二年六月二十六日修正條文，自一百十二年一月一日施行。