

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草案總說明

配合一百零六年一月十一日修正公布之住宅法第十六條規定：「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。」，及第二十二條規定：「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。」，爰制定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，以減輕政府興辦社會住宅財務負擔，並促進民間興辦社會住宅之意願，及鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，利於健全本市住宅市場，提升居住品質。全文計八條，其要點說明如下：

- 一、本自治條例之法源依據。（草案第一條）
- 二、本自治條例之主管機關及本府各相關機關業務權責劃分。（草案第二條）
- 三、興辦社會住宅地價稅及房屋稅租稅優惠之規定。（草案第三條）
- 四、興辦社會住宅租稅優惠起算之日。（草案第四條）
- 五、公益出租人地價稅適用稅率及起算期間。（草案第五條）
- 六、土地及建築物使用情形僅部分符合減免規定者，租稅優惠之認定方式。（草案第六條）
- 七、適用租稅減免之原因、事實消滅時之處理程序。（草案第七條）
- 八、本自治條例施行日期及實施年限。（草案第八條）

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草案

條文	說明
<p>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>	<p>本自治條例之法源依據。</p>
<p>第二條 本自治條例之主管機關為臺南市政府(以下簡稱本府)，本府相關機關業務權責劃分如下：</p> <p>一、都市發展局：通報社會住宅、公益出租人經核准或認定、廢止、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>一、本自治條例之主管機關及本府各相關機關業務權責劃分。</p> <p>二、租金補貼資料通報程序依內政部訂定「公益出租人資格認定作業要點」辦理。</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屋稅：</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辦理者，免徵地價稅及房屋稅。</p> <p>二、依本法第十九條第一項第五款、第六款或</p>	<p>一、興辦社會住宅，供其直接使用之土地及合法建築物，租稅優惠之規定。</p> <p>二、地價稅減徵百分之八十，係因一般用地基本稅率為千分之十，自用住宅用地稅率為千分之二，爰比照自用住宅用地稅率相較於一般用地基本稅率之優惠幅度予以減徵。房屋稅減徵百分之二十，係因本市非自住住家用房屋稅稅率為百分之一點五，減徵百分之二十即等同適用本市自住住家用</p>

<p>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。</p>	<p>或公益出租人出租用房屋稅稅率為百分之一點二。</p>
<p>第 四 條 依前條規定減免地價稅及房屋稅者，地價稅自當年起、房屋稅自當月起給予優惠，其減免起算之日如下：</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、第三款、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，為取得或租用土地、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，為租用民間住宅之日。</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</p>	<p>一、定明依本法第十九條第一項及第二項各款方式興辦之社會住宅，其租稅優惠起算之日。</p> <p>二、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圍得始於規劃設計，終於營運終止。</p> <p>三、依第四條第二款方式興辦社會住宅者，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。</p> <p>四、本法第十九條第一項第八款及第二項第五款「其他經中央主管機關認定之方式」，其立法說明係為「保留未來增列其他興辦方式之彈性」，目前尚無新增之認定方式。</p>

<p>日，或媒合承、出租雙方致租賃關係發生之日。</p> <p>五、依本法第十九條第二項第二款規定興辦社會住宅者，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>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。」</p> <p>二、依住宅法第十六條第一項規定，定明公益出租人地價稅適用稅率及起算期間。</p> <p>三、考量公益出租人應繳納之房屋稅已可依照房屋稅條例第五條獲得優惠，且公益出租人之房屋稅優惠亦不在本法第十六條第二項之授權範圍，爰僅定明地價稅。</p>
<p>第 六 條 同一地號之土地或同一建號之房屋，因其使用之情形或其地上建物之使用情形，認定僅部分合於本自治條例規定者，得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之面積或減免其地價稅及房屋稅。</p>	<p>同一地號土地或同一建號之房屋之使用情形，僅部分面積符合規定時，租稅優惠之認定方式。</p>
<p>第 七 條 合於本自治條例規定減免地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，</p>	<p>定明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>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 本自治條例施行日期，自中華民國一百零六年一月十三日至一百十一年一月十二日止。</p> <p>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。</p>	<p>一、定明本自治條例施行日期及實施年限。住宅法係於一百零六年一月十一日公布施行，一百零六年一月十三日生效。</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」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，本自治條例溯及本法公布生效日施行。</p>

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草案

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 二 條 本自治條例之主管機關為臺南市政府(以下簡稱本府)，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、廢止、變動或撤銷核准者資料。
- 二、社會局：通報公益出租人經認定、廢止、變動者資料。
- 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。

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。

第 四 條 依前條規定減免地價稅及房屋稅者，地價稅自當年起、房屋稅自當月起給予優惠，其減免起算之日如下：

- 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。
- 二、依本法第十九條第一項第二款、第三款、第四款、第七款、第八款或同條第二項第三款、第五款規定興辦者，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或同條第二項第四款規定興辦者，為租用民間住宅之日。
- 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第二款規定興辦社會住宅者，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。

第 六 條 同一地號之土地或同一建號之房屋，因其使用之情形或其地上建物之使用情形，認定僅部分合於本自治條例規定者，得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之面積或減免其地價稅及房屋稅。

第 七 條 合於本自治條例規定減免地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。

第 八 條 本自治條例施行日期，自中華民國一百零六年一月十三日至一百十一年一月十二日止。

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。