



租賃產業稅賦與房東個人稅賦

參照資料



109/10/26

台南市政府地政局

日正聯合會計師事務所

109 租賃產業稅賦與房東個人稅賦

2020.10.26

【引言】

◆ 租賃產業的稅賦概說

稅務風險在那？

稅法繁雜 釋令多如牛毛
國家財政需求
帳資憑證之缺失
觀念不清 》錯誤規劃

您知道您要繳多少的稅費？

稅務概念...-

- ① 營業稅
- ② 所得稅
 - 營利事業所得稅
 - 個人綜合所得稅
 - 營所稅的申報方式～
- ③ 「扣繳」

(加值型)營業稅

= [銷項 - 進項] × 5%

可扣抵...

載有營業稅額之統一發票

其他載有營業稅額之憑證，如電力公司收據

不可扣抵...

營業稅的節稅

隨時自我檢查，發現漏稅，儘速自動補報繳

避免取得非實際交易對象憑證申報扣抵

節稅規劃：

充分索取載明買受人名稱、統一編號及載有稅額之進項憑證，除營業稅法第 19 條規定不得扣抵之進項稅額以外，可依法申報扣抵。

放棄免稅～

申請退稅

申報營業稅常犯錯誤

課稅範圍...

統一發票...

申報作業疏誤...

進項憑證扣抵...

營所稅申報的基本觀念

所得額 = 收入 - 支出

課稅所得額 = 全年所得 - a.累虧 b.減免..土`贈`交`利 c.不計 d.獎勵

結算稅額 = 應納稅額 - a.暫繳 b.未抵之扣繳額 c.可扣抵稅額(不含獲配股利部份)

申報方式 > 普通、藍色、簽證、代理

帳務會計科目的注意重點

憑證主義

限額規定

營業收入 vs. 營業支出(成本&費用)

收入 - 成本 = 毛利

毛利率【成本逕決】

毛利 - 費用 = 淨利

淨利 + - 非營業 = 純益(所得)

【書面標準】不減除非營業支出

【所得額標準】減除非營業支出

課稅所得額 - 抵扣 = 應納稅額

【核實查帳】

【同業利潤標準】

營利事業所得稅 結算申報方式

查帳

書審

逕決標準；所得額標準；同業利潤

扣繳 & 扣繳義務人

※ 扣繳義務人=公司負責人 罰~

申報常見違章型態

* 收入及非營業收入類短報

* 費用及成本類虛列

* 未分配盈餘及 ICA 帳戶申報錯誤

* 投資抵減&補助款之注意事項

◆ 關於「租金」的綜合所得稅稅賦

(一) 房東

出租收入申報綜合所得稅：把全年的租金收入，**減掉必要損耗及費用**後的餘額當作所得額，申報租賃所得。

租賃所得的申報方式有二種方法：

1. 一種是不須任何證明文件，一律以當年度房屋租金收入的 43% 列為必要費用；土地出租的收入僅能扣除該地當年度繳納之地價稅，不得扣除 43% 的必要費用。
2. 另一種是採列舉扣除方式。
必須對因租賃而發生之合理、必要損耗及費用，逐項提出證明，如房屋折舊、修理費、地價稅、房屋稅、以出租財產為標的物的保險費、向金融機構貸款購屋而出租所支付的利息等。

(二) 房客

供自己住家使用，所支付的房屋租金，於申報綜合所得稅時，可以當作列舉扣除的項目，每 1 申報戶每年扣除數額以 12 萬元為限，但申報有購屋借款利息者(以 30 萬元為限)，不得扣除。

申報時要檢附租賃契約書影本、支付租金的付款證明影本及在該址辦好戶籍登記等證明或書立所承租房屋於課稅年度係供自住且非供營業或執行業務使用之切結書。

(三) 租賃所得

凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得：

- 財產租賃所得及權利金所得之計算，以全年租賃收入權利金收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。
- 財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。
- 將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。
- 財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。

(四) 108 年度綜合所得稅課稅級距之金額

- (一) 全年綜合所得淨額在 540,000 元以下者，課徵 5%。
- (二) 超過 540,000 元至 1,210,000 元者，課徵 27,000 元，加超過 540,000 元部分之 12%。
- (三) 超過 1,210,000 元至 2,420,000 元者，課徵 107,400 元，加超過 1,210,000 元部分之 20%。
- (四) 超過 2,420,000 元至 4,530,000 元者，課徵 349,400 元，加超過 2,420,000 元部分之 30%。
- (五) 超過 4,530,000 元，課徵 982,400 元，加超過 4,530,000 元部分之 40%。

◆ 我國主要的房地產相關稅賦：

國稅 由中央機關負責徵收，是由財政部各地區國稅局負責徵收，

如：徵收綜合所得稅、營利事業所得稅、營業稅、遺產稅、贈與稅等。

地方稅 由直轄市或縣（市）地方政府所屬的稅捐機關負責徵收，

如：地價稅、田賦、土地增值稅、房屋稅、契稅、印花稅等。田賦目前是停徵。

稅目	繳納期間	納稅原因	管轄機關
房屋稅	每年 5/1-5/31	持有建物時	地方稅捐稽徵機關
地價稅	每年 11/1-11/30	持有土地時	地方稅捐稽徵機關
契稅	買賣 承典 交換 贈與 分割 占有	移轉建物時	地方稅捐稽徵機關
土地增值稅	土地移轉、設典、交 換、分割、合併	所有權產權變動時	地方稅捐稽徵機關
印花稅	買賣 贈與 交換 等 銀 錢收據	(公契價格 1‰) 4 ‰	地方稅捐稽徵機關
個人綜合所得稅 營利事業所得稅	每年 5/1-5/31	租賃所得 財產交易所得 (舊制)	國稅局
贈與稅	贈與時	贈與不動產	國稅局
遺產稅	繼承時	繼承不動產	國稅局
房地合一稅	房屋及土地移轉登記次 日起 30 內納稅申報	財產交易所得 (新制)	國稅局

◆ 租賃住宅相關稅賦

地價稅

指政府每年按申報地價總額，逐年徵收因天然所產生之利益。以土地之原價或素地地價，向土地所有權人或典權人定期徵收之一種土地稅。

房屋稅

指政府每年按各種不同之房屋與面積，核計房屋現值計徵為之，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。

所得稅

凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法規定，課徵綜合所得稅。〔來源所得：在中華民國境內之財產因租賃而取得之租金。〕

印花稅

印花法規定之各種憑證，在中華民國領域內書立者，均應依本法納印花稅。

銀錢收據：指收到銀錢所立之單據、簿、摺。凡收受或代收銀錢收據、收款回執、解款條、取租簿、取租摺及付款簿等屬之。

◆ 房地產持有稅

一、地價稅：

(一) 稅基：【地價總額】

1. 按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。
2. 地價總額：指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。

(二) 一般土地採累進稅率：10 % 至 55 %。

稅籍別	計算公式
第一級	應徵稅額=課稅地價(未超過累積起點地價者)×稅率(10/1000)
第二級	應徵稅額=課稅地價(超過累進起點地價未達五倍者)×稅率(15/1000)-累進差額(累進起點地價×0.005)
第三級	應徵稅額=課稅地價(超過累進起點地價五倍至十倍者)×稅率(25/1000)-累進差額(累進起點地價×0.065)
第四級	應徵稅額=課稅地價(超過累進起點地價十倍至十五倍者)×稅率(35/1000)-累進差額(累進起點地價×0.175)
第五級	應徵稅額=課稅地價(超過累進起點地價十五倍至二十倍者)×稅率(45/1000)-累進差額(累進起點地價×0.335)
第六級	應徵稅額=課稅地價(超過累進起點地價二十倍以上者)×稅率(55/1000)-累進差額(累進起點地價×0.545)

(三) 特別稅率採固定稅率：自用住宅用地之特別稅率: 2 %。

1. 自用住宅用地定義:
自用住宅用地，指土地所有權人或配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
2. 適用條件:
 - (1)戶籍：土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。
 - (2)用途：無出租或供營業使用。
 - (3)面積：都市土地面積未超過 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分。
 - (4)處數：土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬、適用自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。
 - (5)產權：土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

(四) 注意事項：

- 1.需辦竣戶籍登記：
於戶政事務所辦妥戶籍登記即可，不論有無居住該地。
如戶籍遷出該地，縱有居住之事實，仍無法適用自用住宅用地稅率。

2.且無出租或供營業用：

原供出租或營業用土地，暫停出租或營業期間，申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，如經查明符合其他自用要件規定者，准按自用住宅用地稅率課徵；惟該址嗣後如有營業情事，核實認定改按一般用地稅率核課。

三親等內親屬以外之他人設籍且無租賃關係者，應填具土地所有權人無租賃關係申明書及設籍人無租賃關係申明書。

3.向主管稽徵機關申請核定。

適用特別稅率應於開徵前 40 日提出申請，即每年 9/22 以前，當年度即可適用。

◎納稅義務基準日：以 8 月 31 日登記簿本為準，於基準日之後，始辦竣土地移轉登記者，當年地價稅稽徵機關仍會土地登記簿所有權人發單。

(五) 節稅規劃：

1. 一輩子皆可享用地價稅自用住宅用地優惠稅率，不受出售、買入次數的限制。

2. 地價稅自用住宅用地【一處】之選擇：所有權人得選擇價值最高面積最大。

3. 打破一處：

個人有多筆土地同時適用自用住宅優惠稅率，可利用直系血親尊親屬、已成年子女或直系姻親單獨於該處設立戶籍節稅。(例如：以父母、岳父母、已成年子女來分別設籍，即可享有多處適用地價稅自用優惠稅率)

4.未辦建物登記之自用住宅基地認定

— 可以「建築改良物勘查結果通知書」申請自用住宅用地優惠

無使用執照及未辦理保存登記無建物所有權狀(老屋)之自用住宅用地持有或移轉申請按優惠稅率課徵地價稅或土地增值稅時當事人均可向轄區地政事務所申辦核發「建築改良物勘查結果通知書」，提供稅捐機關認定建物基地坐落地號，只要符合其他要件者，亦可申請按自用住宅優惠稅率。

二、房屋稅

(一) 稅基：【房屋現值】

房屋現值=【核定單價×(1-折舊率%×經歷年數)×面積×街路等級調整率】

(二) 稅率：房屋稅之稅率，按下列稅率課徵之：

1.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 1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。

2.非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值 3%，最高不得超過 5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.5%。

3.房屋同時作住家及非住家用者：應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積 1/6。

(三) 節稅規劃

房屋稅徵收率由各縣市政府規定，其中自住稅率最低

	房屋使用情形	法定稅率_最高/最低
住家用 (自住稅率最低)	自住或公益出租人出租使用	1.2%
	其他住家用	1.5% / 3.6%
非住家用	營業、私人醫院診所、自由職業事務所	3.0% / 5.0%
	人民團體等非營業使用	1.5% / 2.5%

房屋課稅現值 = 核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 街路等級調整率 (地段率)

核定單價 = 標準單價 × (1 ± 各加減項加減率) ± 樓層高度之超高或偏低價

如為新建、增建、改建之房屋，則按月比例計算課徵，未滿一年者不計。

(四) 住家用房屋供自住及公益出租使用之認定標準

1. 自住使用：

個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用		
(1)	無出租	房屋無出租使用
(2)	實際居住	供本人、配偶或直系親屬實際居住使用
(3)	全國 3 戶	本人、配偶及未成年子女全國合計三戶內

2. 公益出租人出租使用：

房屋屬公益出租人出租使用
指持有直轄市、縣(市)主管機關核發公益出租人核定函之公益出租人
將房屋出租予領有政府最近年度核發之租金補貼核定函或資格證明之中低所得家庭供住家使用者

(五) 多屋族要如何節稅？

房屋稅稅率是以使用情形及持有戶數計算。以全國總歸戶模式計算，只要所有權人與配偶及未成年子女合計三戶以上，就要按各縣市所訂立的非自住之稅率課徵房屋稅〔俗稱囤房稅〕。因此，多屋族要節稅，可選擇：

- 房屋現值較高或該縣市房屋稅稅率較高的標的申請為自住房屋，以適用較低的房屋稅稅率。
- 由租賃住宅服務業包租代管或參加社會住宅計畫。

※ 『公益出租人』與『符合租金補貼申請資格』

(內政部 106.8.11 台內營字第 1060810317 號令訂定，自即日生效)

公益出租人資格認定作業要點

所稱公益出租人，指住宅所有權人（以下簡稱所有權人）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。

所稱符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：

1. 自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法。
2. 低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法。
3. 身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法。
4. 其他機關辦理之租金補貼相關規定。

【公益出租人稅賦優惠】

公益出租人優惠	綜合所得稅	房屋稅	地價稅
稅賦優惠內容	每屋每月租金收入最高 1 萬元	適用自用住宅稅率 1.2%	按自用住宅用地稅率 2.0‰課徵
出租對象	符合租金補貼資格且接受租金補貼者	符合租金補貼資格者即可。 例如：整合住宅補貼資源實施方案租金補貼、低收入戶中低收入戶租金補貼、身心障礙者租金補貼、原住民租金補貼等	
出租人	住宅所有權人(限自然人)	住宅所有權人(自然人、法人皆可)	
出租住宅	合法建築物		

項目	自用住宅用地		自住房屋
	土地		房屋
稅目	地價稅		房屋稅
稅率	2.0‰		1.2%
適用條件	設籍	所有權人本人或其配偶、直系親屬在該地辦妥戶籍登記	無規定
	實際居住	無規定	所有權人本人或其配偶、直系親屬實際居住使用
	戶數	本人+配偶+未成年子女合計以 1 處	本人+配偶+未成年子女全國合計不超過 3 戶
	面積(m ²)	都市土地 300M ² ；非都市土地 700 M ²	無規定
	出租營業使用	不可	不可
	其他	地上房屋為本人或其配偶或直系親屬所有	無規定

	申請日期	當年度適用：9月22日以前申請 (每年11月1日開徵前40天前)	當月適用：當月15日以前申請
		次年度適用：9月22日以後申請	次月適用：當月16日以後申請

※自住使用之所得稅利息之列舉扣除

購屋貸款時向金融機構辦理自用住宅購屋借款之利息支出，申報綜合所得稅時可以列舉扣除。購屋貸款，申報綜合所得稅列舉此項目時，**每1申報戶以1屋為限**，該房屋必須登記為納稅義務人本人、配偶或受扶養親屬所有，於課稅年度在該地址辦竣戶籍登記，且無出租、供營業或執行業務使用。

支付的利息應先扣除儲蓄投資特別扣除額後，以其餘額申報扣除，**每戶以30萬元為限**。申報時要檢附當年度繳納利息單據正本，單據上如未載明該房屋坐落地址、所有權人、房屋所有權取得日、借款人姓名或借款用途，在單據上註明並簽章，並提示建物權狀及戶籍資料影本。

◆ 社會住宅與租賃住宅包租代管租稅優惠

一、「住宅法」規定

(一) 主管機關興辦社會住宅方式：

1. 新建。
2. 利用公有建築物及其基地興辦。
3. 接受捐贈。
4. 購買建築物。
5. 承租民間住宅並轉租及代為管理。
6. 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(包租代管)或媒合承、出租雙方及代為管理(代租代管)。
7. 辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。
8. 其他經中央主管機關認定之方式。

(二) 民間興辦社會住宅方式：

1. 新建。
2. 增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
3. 購買建築物。
4. 承租民間住宅並轉租及代為管理。
5. 其他經中央主管機關認定之方式。

(三) 民間興辦社會住宅包租代管有兩種方案，方式如下：

1. 包租：

政府獎勵及補助租屋服務事業(以下簡稱業者)承租住宅，由業者與房東簽訂 3 年包租約後，於包租約期間內業者每月支付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客(一定所得以下或弱勢者)，並管理該住宅。

2. 代管：

業者協助房東出租住宅給房客(一定所得以下或弱勢者)，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。

(四) 社會住宅租賃對象：

主管機關及民間興辦之社會住宅，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

1. 低收入戶或中低收入戶。(二類)
2. 特殊境遇家庭。
3. 育有未成年子女三人以上。
4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
5. 六十五歲以上之老人。
6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
7. 身心障礙者。
8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者
9. 原住民。
10. 災民。
11. 遊民
12. 其他經主管機關認定者。(一類)(住宅法§4)

(五) 社會住宅承租資格條件

1. 社會經濟弱勢戶：

- (1) **第一類弱勢戶**：符合承租房客基本資格條件者，且符合住宅法第四條第二項第二款至第十二款之社會弱勢身分者。
- (2) **第二類弱勢戶**：符合承租房客基本資格條件者，且符合住宅法第四條第二項第一款之經濟弱勢身分者。

2. 一般戶資格條件：

- (1) 年滿十八歲之國民。
- (2) 在本市設有戶籍滿一年以上，或在本市有就學、就業之具體事實者，且家庭成員於基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹市及新竹縣內均**無自有住宅**。「家庭成員均無自有住宅」，「家庭成員個別持有未滿四十平方公尺之共有住宅且未設籍該處。」(建購住宅貸款利息補貼辦法§2)
- (3) 家庭所得總額平均分配全家人口，每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍。(每人每月平均所得低於新臺幣 5 萬 1,023 元)

- (4) 家庭成員所有之不動產價值應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之財產限額。(不動產總價值低於 540 萬元)但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。
- (5) 家庭成員未承租本市社會住宅、享有中央政府或本府相關住宅補助，或於申請時切結同意於簽訂租賃契約時放棄原已取得之承租資格或相關補助。
- (6) 其他特殊情形，經本府公告者。(桃園市社會住宅出租辦法§4)

3. 房東、房客之租金如何收取與支付

(1) 包租：

- 業者以市場租金 8 折與房東簽訂包租約 3 年，並轉租房客。

房東：按月向業者收取市場租金 8 折之房租。

房客：一般戶：以市場租金 8 折支付業者。

弱勢戶：依弱勢條件(社會或經濟弱勢戶)以市場租金的 7 折或 5 折支付業者，弱勢戶之租金差額 1 折或 3 折由政府補助並經由業者轉交房東。

(2) 代管：

- 房東與房客經業者媒合承租雙方簽訂租約(至少 1 年)。

房東：業者向房客(含政府租金補助)收取市場租金 9 折之房租 按月轉交房東。

房客：一般戶：以市場租金 9 折交付業者。

弱勢戶：依弱勢條件(社會或經濟弱勢戶)以 7 折或 5 折的市場租金交付業者，弱勢戶之租金差額 2 折或 4 折由政府補助並經由業者轉交房東。

(六) 所得稅優惠

1. 公益出租人出租優惠 (自行出租)

住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。前項免納綜合所得稅規定，實施年限為 5 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。(住宅法§15)

2. 透過租賃住宅服務業媒合(做社會住宅出租)

主管機關為促進興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

- (1) 住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

- (2) 住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為 5 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。(住宅法§23)

※社會住宅包租代管補助內容：

社會住宅包租代管補助內容		
包租	項目	代管
1.一般戶（6成）：以市場租金8折出租 2.第1類弱勢戶（2成）：以市場租金7折轉租，即租金補助為市場租金1折 3.第2類弱勢戶（2成）：以市場租金5折轉租，即租金補助為市場租金3折	租金補助（市場租金8折或9折）	1.一般戶（6成）：以市場租金9折出租 2.第1類弱勢戶（2成）：以市場租金7折出租，即租金補助為市場租金2折 3.第2類弱勢戶（2成）：以市場租金5折出租，即租金補助為市場租金4折
開發費最高為每件每次簽約租金1.5個月	開發費（媒合費）	媒合費最高為簽約月租金金額1個月
包管費為最高簽約月租金25%	包管費（代管費）	代管費最高每月簽約月租金金額10%（一般戶）、20%（弱勢戶）
1處1年最高1萬元	修繕費	1處1年最高1萬元
每件每次最高為3000元（房客端）	公證費	每件每次最高為3000元
補助保費最高為每年每處3500元	居家安全險	—
—	代墊租金	最多不得超過3個月，並以1次為限

資料來源：內政部 製表：蔡佩蓉

◆ 「租賃住宅市場發展及管理條例」規定

(一) 個人住宅所有權人委託租賃服務業租金所得稅之減免：

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 1 年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：

1. 出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣 6,000 元部分，免納綜合所得稅。
2. 出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣 6,000 元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：
 - (1) 每屋每月租金收入超過新臺幣 6,000 元至 20,000 元部分，依該部分租金收入 53 % 計算。
 - (2) 每屋每月租金收入超過新臺幣 20,000 元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算(43 %) 減徵租金所得稅規定，實施年限為 5 年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以 1 次為限。

* 減徵租金所得稅之規定相關彙整

	一般住宅(1 年以上)	出租社會住宅	公益出租人
法令依據	租賃專法§17	住宅法§23	住宅法§15
免稅 (每屋每月)	不超過新台幣 6,000 元	不超過新台幣 10,000 元	不超過新台幣 10,000 元
租金所得必要損耗及費用減除之認列標準	1. 租金收入 超過新臺 6000 元至 20000 元 部分：超過部分租金收入 53% 計算。 2. 租金收入 超過新臺幣二萬元 部分：則按所得稅法規定減除標準計算，無租稅優惠。	租金所得其必要損耗及費用之減除，未提具確實證據者必要費用率 60% 。	租金所得其必要損耗及費用之減除，未提具確實證據者必要費用率 43% 。
租稅優惠實施年限	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。		

(二) 地價稅及房屋稅授權地方政府得減徵：

符合第 17 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。其減徵之期限、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。

減徵地價稅及房屋稅規定，實施年限為 **5 年**；其年限屆期前半年，行政院得視情況**延長**之，並以 **1 次**為限。

(一) 公益出租

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。

(二) 社會住宅興辦

下列情形之一，於社會住宅興辦期間減徵地價稅 80%及房屋稅 50%：

- 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。

【租賃專法】所規定之租稅優惠減免，應符合下列之要件：

- (1) 委託代管業或出租予包租業轉租。
- (2) 供居住使用。
- (3) 租期 1 年以上者。

減徵租金所得稅【每屋】標的之認定基準

- 一、經戶政機關編釘門牌：依每一個別門牌認定。
- 二、未經戶政機關編釘門牌：依每一房屋稅籍證明所登載之範圍認定。

■地價稅及房屋稅優惠

公益出租人

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。

租稅優惠，實施年限為 5 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。

社會住宅

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。社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款(承租民間住宅並轉租及代為管理、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) 或第二項第四款(承租民間住宅並轉租及代為管理)收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

租稅優惠，實施年限為 5 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。

■房東、房客加入包租代管相關優惠措施

1. 房東的優惠措施：提供專業管理、房東輕鬆收租、稅賦減免(房屋稅、地價稅、綜合所得稅)、修繕補助等；另包租方案增加居家安全相關保險費用補助。
2. 房客的優惠措施：政府補助租金差額及公證費，減輕房客租屋負擔，並享有穩定的居住環境。

房屋減稅及補助				
包租	\$10,000 修繕每年每屋最高1萬元	公證費 拍謝！嘸	\$3,500 居家安全險 每年每屋最高3500元	賦稅優惠
代管	\$10,000 修繕每年每屋最高1萬元	\$3,000 公證費 每件每次最高3,000元	居家安全險 拍謝！嘸	賦稅優惠
自己租	自己付	自己付	自己付	拍謝！嘸

人力管理補助			
包租	開發媒合 最高1.5個月 租金	租金 25% 包管費	專業管理
代管	開發媒合 最高1個月 租金	租金 20% 10% 代管費	專業管理
自己租	自己來	自己來	自己來

■ 個人房東透過租屋服務事業、租賃住宅服務業包租或代管享有之租稅優惠：

業者類型		租屋服務事業	租賃住宅服務業
房屋用途		供居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用	供居住使用（租期1年以上）
租稅優惠	免稅額	每屋每月最高1萬元	每屋每月最高6千元
	必要費用率	60%	1.每屋每月6千元至2萬元，為53% 2.每屋每月超過2萬元，為43% (適用年度106至108年)
包租	申報方式	依租賃所得扣免繳憑單申報 (由業者開立)	依租賃所得扣免繳憑單申報 (由業者開立)
	所得格式代號	51R	51M
代管	申報方式	自行依租賃合約申報	自行依租賃合約申報
	檢附文件	1.租賃合約 2.委託管理合約	1.租賃合約 2.委託管理合約
	所得格式代號	74S	74M

稅優比一比 包租代管房東省很大

以月租金2萬元·年租金24萬元·所得稅率20%為例



★一般租賃住宅及社會住宅所得稅優惠比較表。圖 / 內政部提供

※優惠案例一

1. 一般情形：

房屋所有權人李君 106 年 1 月起出租房屋予房客王君，每月租金 13,000 元，106 年度共取得租金收入 156,000 元，依前揭規定，李君於 107 年 5 月綜合所得稅結算申報時，可檢據減除必要損耗及費用，如未能提具確實證據者，可得按 106 年度財產租賃必要損耗及費用標準 43% 扣除。

申報為租金所得為： $[156,000 \text{ 元} \times (1 - 43\%)] = 88,920 \text{ 元}$ 。

2. 公益出租人出租優惠 情形：

援上例，房客王君如係領有政府租金補貼之個人，符合住宅法第 15 條規定，房屋所有權人李君應申報之租金所得，如未能檢附相關費用憑證，應以 $[(13,000 - 10,000) \times 12 \text{ 個月}] = 36,000 \text{ 元}$ 為租金收入，再減除必要損耗及費用率 43% 之餘額

應申報租金所得為： $[36,000 \text{ 元} \times (1 - 43\%)] = 20,520 \text{ 元}$ 。

3. 透過租賃住宅服務業媒合做社會住宅出租

如屋主李君係透過租屋服務事業媒合出租房屋予王君居住使用，依住宅法第 23 條之規定，雖仍以 $[(13,000 - 10,000) \times 12 \text{ 個月}] = 36,000 \text{ 元}$ 為租金收入，惟得減除之必要損耗及費用率為 60%

應申報之租金所得為： $[36,000 \text{ 元} \times (1 - 60\%)] = 11,520 \text{ 元}$ 。

——符合案例 2.3 規定之房屋所有權人，於申報綜合所得稅時，應檢附相關資料（例如：租賃契約書及主張扣除之相關費用單據等）供稽徵機關核認。

我們為您提供的服務...

《創業籌設&稅務申報》

營業登記、組織架構

日常稅務工作協理

「稅負試算報告」& 個綜節稅

財務規劃建議、專業簽證

內帳一條龍套餐服務

資源整合平台

定期資訊、即時要聞、最新法令、專業諮詢...

動態的風險管理

國稅局協查、勞健保調整、融資計畫...

感謝聆聽

我是 Consultant 0937-589745

我在「日正聯合會計師事務所」為您服務！