

公益出租人問與答

109.4.9 內政部營建署

一、住宅所有權人一定要在租約期間內才能申請公益出租人認定函嗎？

答：不用。因為公益出租人是將住宅出租給符合租金補貼資格者，其出租期間仍符合公益出租人要件，所以仍可於租約期間屆滿後補申請。公益出租人有效期間為申請日往前推算至租約生效日，超過1年者，以1年為限；申請日往後推算至租約到期日，超過1年者，以1年為限，2者合計最長不得超過2年。(本署106年11月6日營署宅字第1061122922號函)

二、住宅法第15條所稱每屋每月一萬元租金免稅，其「每屋」規定是以「門牌」為規範嗎？

答：是。以戶政機關編釘之門牌為每屋之規範。

三、如1棟3層透天(1個門牌)出租3層給3個接受租金補貼者，則每個租約都有每月1萬元(每月共3萬元)的免稅還是因為只有1個門牌，即使不同樓層，仍只能有每月共1萬元的免稅額度？

答：因該棟3層透天只有1個門牌號碼，所以每屋每月租金收入免稅額度最多仍以1萬元為限，縱然出租3層樓，仍只能享有每月最多1萬元的稅賦減免。

四、公司將房屋出租予符合租金補貼資格者，經認定為公益出租人，公司是否享有營利事業所得稅減免？

答：否。依住宅法第15條規定，是指綜合所得稅減免，非營利事業所得稅減免。

五、住宅所有權人出租予弱勢戶，不論其是否接受租金補貼，皆可享有綜合所得稅減免？

答：

(一)否，依現行住宅法第15條規定，係規範出租予接受租金補貼者，始

得享有綜合所得稅減免。承租人若未領有租金補貼，住宅所有權人則無法享有綜合所得稅減免。

(二)至於適用綜合所得稅減免年度，舉例如下：

甲(住宅所有權人)出租予乙，租賃期間為105年1月1日至109年12月31日，乙於107年7至8月間申請租金補貼且於107年12月底獲得核定，則甲在108年5月申報107年度綜合所得稅時，因甲於107年1月1日至12月31日間皆出租予乙，故甲107年全年度皆可適用綜合所得稅減免規定。至於108年若乙仍持續領有租金補貼，甲亦可持續適用綜合所得稅減免規定。

六、 承租人於107年7月23日申請租金補貼，檢附租賃契約為107年1月1日至107年12月31日，經審查符合資格，公益出租人有效期間如何計算？

答：

(一)公益出租人有效期間以107年7月23日為基準，往前計算1年最長可至106年7月23日，惟租賃契約起日為107年1月1日，故往前計算僅能計算至107年1月1日；往後計算最長可至108年7月23日，惟租賃契約迄日為107年12月31日，故往後計算僅能計算至107年12月31日。故本案有效期間應為107年1月1日至107年12月31日。

(二)若承租人仍向該公益出租人續租，承租人應補新租賃契約予直轄市、縣(市)政府，經審查仍符合租金補貼資格，始能開始獲得租金補貼。假設承租人補附之新租賃契約起迄日為108年1月1日至108年12月31日，則本案有效期間可延長至108年12月31日。

七、 若承租人於107年7月23日申請租金補貼，檢附租賃契約為106年1月1日至108年12月31日，經審查符合資格，公益出租人有效期間如何計算？

答：

(一)公益出租人有效期間以107年7月23日為基準，往前計算1年最長可至106年7月23日，租賃契約起日雖為106年1月1日，惟往前

計算僅能自 106 年 7 月 23 日起計算；往後計算最長可至 108 年 7 月 23 日，雖租賃契約迄日為 108 年 12 月 31 日，惟往後計算僅能計算至 108 年 7 月 23 日。故本案有效期間應為 106 年 7 月 23 日至 108 年 7 月 23 日。

(二)因本案是 1 年以上租賃契約，承租人每年皆須重新申請租金補貼，若承租人不再符合租金補貼資格，則該住宅所有權人就不能繼續符合公益出租人資格。

八、 租賃住宅產權為共同共有，租賃契約所載出租人是否要列示所有共有人，才能每位共有人皆認定為公益出租人？

答：是。若出租人只有其中 1 位共有人，則只能認定該共有人為公益出租人，其餘共有人無法認定為公益出租人。建議租賃住宅產權為共同共有者，應於租賃契約上載明所有共有人為出租人。

九、 我是住宅所有權人，但出租人是我太太，出租給租金補貼戶，這樣我能當公益出租人嗎？

答：所有權人出租住宅給租金補貼戶才能當公益出租人，所以租賃契約上之出租人應為住宅所有權人，才能適用後續公益出租人之稅賦減免。

十、 我有出租給租金補貼戶，申報綜合所得稅的時候，還要準備什麼資料嗎？

答：

(一)原則上租金補貼戶核定後，租賃雙方相關資料政府已於每年 2 月提供予國稅稽徵機關運用，所以民眾不用在申報時額外提供佐證資料。但若採網路申報綜合所得稅者，需在申報時所得種類勾選租賃所得，且所得格式勾選為符合住宅法第 15 條者，才能享有每屋每月租金收入最高 1 萬元之免稅優惠。申報結束後，稽徵機關會再比對本署或直轄市、縣(市)政府提供之清冊。

(二)但如果採臨櫃方式申報綜合所得稅者，因稽徵機關人員並非每人皆有權限查詢本署或直轄市、縣(市)政府提供之清冊，故建議可攜帶

租賃契約及承租人之租金補貼核定函，以備稽徵機關人員查驗，減少後續退補稅問題。

十一、關於公益出租人如果有其他問題，要向哪裡詢問？

答：相關規定、認定流程及直轄市、縣(市)政府聯絡窗口可至內政部不動產資訊平台－住宅補貼－公益出租人專區(網址：<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0405.aspx>)查詢。
內政部營建署電話：(02)8771-2345。