

民國 110 年 4 月 8 日

討論事項（五）

內政部擬具「住宅法」第 23 條修正草案，請核轉立法院審議案。

說明：

一、內政部函以，為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，增加住宅所有權人參與誘因，將持有之住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理等，同時活絡租賃住宅市場，本部爰擬具「住宅法」第 23 條修正草案，請核轉立法院審議。

二、本案修正要點如次：

（一）住宅所有權人於其住宅出租期間所獲租金得減徵所得稅之但書規定，由每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣「一

萬元」修正為「一萬五千元」。

(二) 增訂住宅所有權人所簽訂該租賃契約資料，不得作為該住宅所有權人租賃所得查核依據。

三、茲將該修正草案附後，擬請討論通過後，由院送請立法院審議。

提請

核議

附件如附

703B472C49107628  
行政院第3746次院會會議  
行政院

## 住宅法第二十三條修正草案總說明

住宅法（以下簡稱本法）係於一百年十二月三十日公布，並自公布後一年施行，其後曾於一百零六年一月十一日修正公布全文，並自公布日施行。為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，增加住宅所有權人參與誘因，將持有之住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或透過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，以減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃住宅市場，爰參考社會住宅包租代管政策推動期間，六直轄市之出租住宅每月平均租金行情，擬具本法第二十三條修正草案，將第二項第一款住宅所有權人於其住宅出租期間所獲租金得減徵所得稅之但書規定，由每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣「一萬元」修正為「一萬五千元」；另為明確排除住宅所有權人於依規定出租或經由租屋服務事業媒合及代為管理前，因有出租行為衍生租賃所得而被課稅之疑慮，以提高其參與意願，增訂第四項規定住宅所有權人所簽訂該租賃契約資料，不得作為該住宅所有權人租賃所得查核之依據。

## 住宅法第二十三條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> <p>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</p>	<p>第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。</p> <p>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</p>	<p>一、為鼓勵住宅所有權人參與社會住宅包租代管，提高其將持有之房屋透過專業經營者媒合及代為管理，或出租予主管機關、專業經營者後轉租及代為管理之意願，減輕經營負擔及獲得穩定收益，同時活絡租賃</p>

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：

- 一、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

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：

- 一、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

住宅市場，考量現行條文規定每屋每月租金收入不超過新臺幣一萬元，免納租金綜合所得稅，對於住宅所有權人之租稅優惠誘因不足，爰參考社會住宅包租代管政策推動期間，六直轄市之出租住宅每月平均租金行情，修正第二項第一款但書規定每

五千元。

二、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，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並

元。

二、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，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並

屋每月之租金收入免稅額度上限為新臺幣一萬五千元。

二、為提高住宅所有權人參與意願，明確排除住宅所有權人依第二項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前，因有出租行為衍生

以一次為限。

住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。

以一次為限。

703B472C49107628  
行政院第3746次院會會議  
行政院

租賃所得而被課稅之疑慮，避免住宅所有權人出租住宅成為稅務機關追查租金所得稅之依據，爰增訂第四項有關第二項租賃契約資料不得作為該住宅所有權人租賃所得查核依據之規定。  
三、第一項及第三項未修正。