

「住宅法」
第 23 條 修正 草案

內政部

110年4月8日

壹、背景說明

113年目標8萬戶

8年20萬戶
社會住宅

直接興建
12萬戶

包租代管
8萬戶

第1階段(4年) 106-109年	4萬戶	4萬戶
第2階段(4年) 110-113年	8萬戶	4萬戶

106年(開辦1萬戶)

- 推動「社會住宅包租代管試辦計畫」(簡稱第1期計畫)
- 住宅法修法

107年

- 6月27日「租賃住宅市場發展及管理條例」施行

108年(開辦2萬戶)

- 2月1日行政院核定「社會住宅包租代管第2期計畫(簡稱縣市版)」
- 7月19日行政院核定「國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第2期計畫(簡稱公會版)」

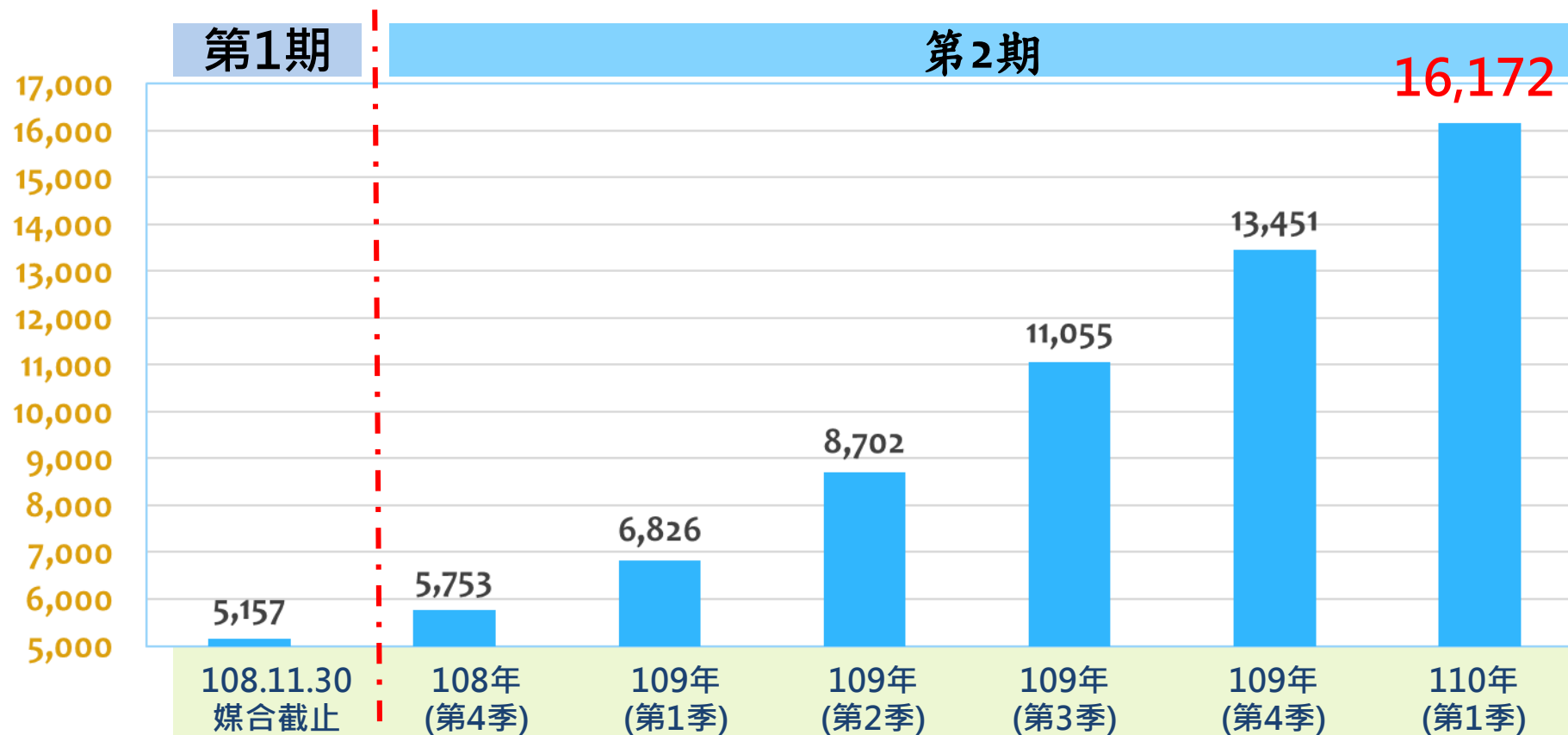
110年(開辦4萬戶)

- 110年1月13日行政院核定「社會住宅包租代管第3期計畫」

貳、辦理情形

- 第1期：106年由6直轄市試辦，媒合期限於108/11/30/截止，累計媒合5,157戶。
- 第2期：108年擴大由各縣市政府及住都中心共同辦理，累計媒合11,015戶。
- 第3期：目前已核定6都、3省轄市、苗栗縣、新竹縣、嘉義縣、屏東縣、宜蘭縣及雲林縣共15縣市之工作計畫書，預計110年5月開辦。

累計媒合戶數

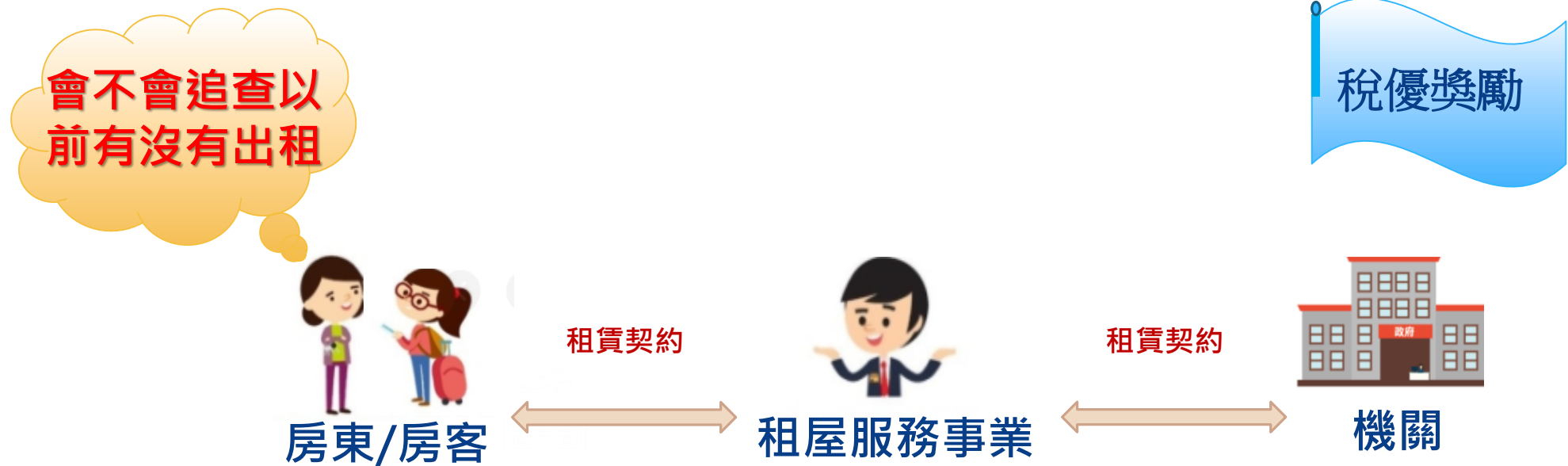


截至110年3月底
共媒合16,172戶
弱勢戶比例達6成

參、修正目的

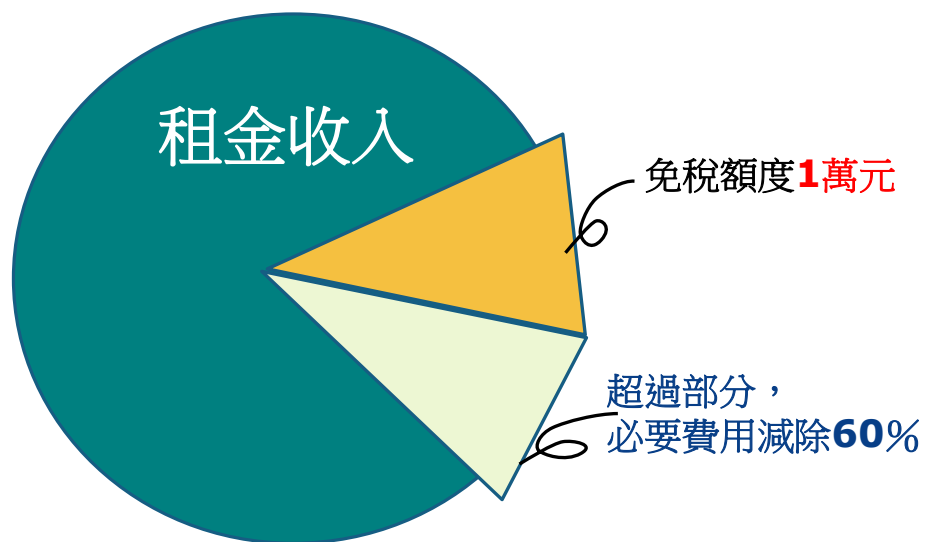
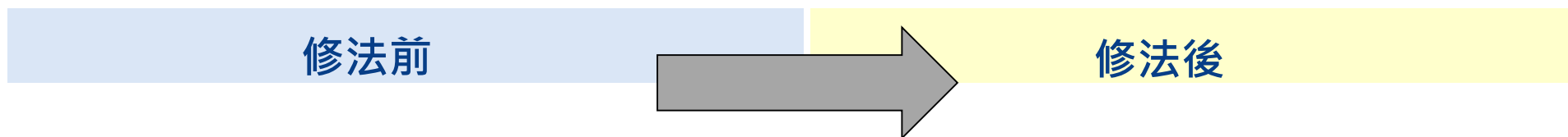
■ 增加政策誘因 提升推動績效

社會住宅包租代管計畫自106年推動至今，累計1萬餘戶媒合物件，與計畫目標8萬戶尚有差距，究因住宅所有權人對於加入計畫後，租金收入享有每月1萬元免稅之稅賦優惠誘因不足，又擔心加入計畫後，該出租住宅恐成為稅務機關追溯補徵所得稅之依據。

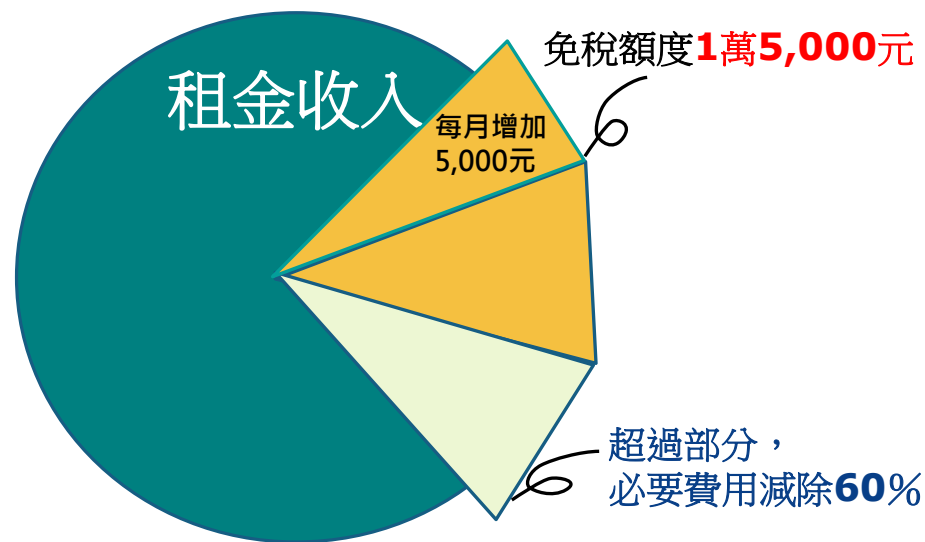


肆、修正重點

- 租金收入免稅額度由新臺幣「1萬元」提高至「1萬5,000元」



每屋每月租金收入免稅額度1萬元
超過部分，必要費用減除率60%

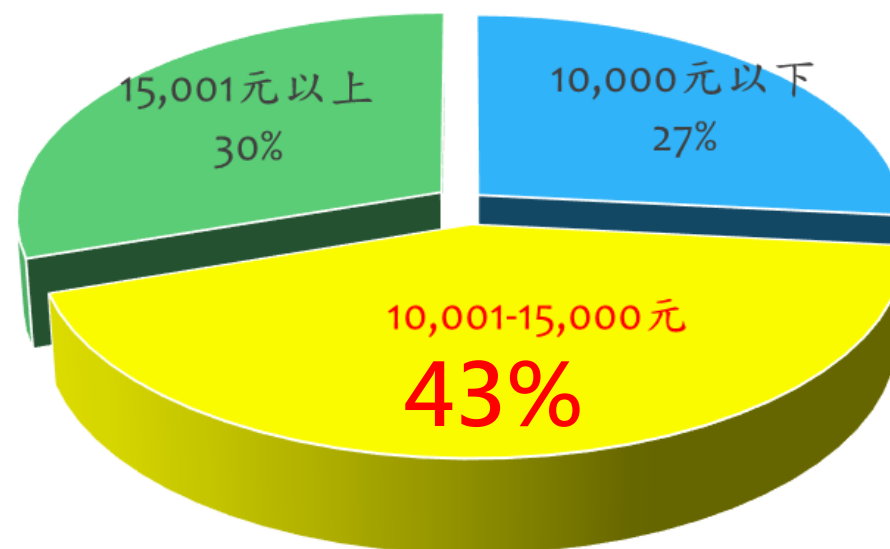


肆、修正重點

- 第2期累計媒合案件(包含已終約或到期契約之實際有簽約租金之案件)，租金介於1萬至1萬5,000元者，約佔**43%**預期修法後能有效吸引更多房東加入本計畫。

第2期計畫

平均租金：13,595元/月



肆、修正重點

■ 排除追溯補徵稅捐疑慮，房東安心參與計畫

未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為**七年**。



以109年社會住宅包租代管出租住宅為例



租賃契約書機關審查



108年



107年



106年



105年



104年



103年



102年

核課期間為7年

稅捐稽徵法第21條第1項第3款規定



伍、預期效益

政策目的

幸福安居

提高房東參與誘因，降低租屋負擔
改善租賃環境，扶植租賃產業

社會福利

協助弱勢

一定所得以下的民眾

- ✓ 經濟弱勢戶
- ✓ 社會弱勢戶

租金差額補助

加值效益

產業發展

落實居住正義，滿足租屋需求
增加服務量能，健全租賃產業



簡報結束