



公益出租人及 社會住宅包租代管





壹、公益出租人

一、公益出租人定義

依住宅法第3條第3款規定，公益出租人係指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務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。

二、公益出租人主管機關

本市認定公益出租人之主管機關係本府城鄉發展局。

三、地價稅及房屋稅課徵情形

供公益出租人出租房屋供住家使用者，地價稅按自用住宅用地稅率(2%)及房屋稅按公益出租人出租使用稅率(1.2%)課徵。





四、辦理方式

「本處依城鄉發展局提供之公益出租人名單或核定函逕行核定稅率課徵（地價稅按自用住宅用地稅率2‰；及房屋稅按公益出租人出租使用稅率(1.2%)課徵，無須提出申請。



五、常見問題

Q1 適用公益出租優惠稅率之房屋有無戶數限制？

A1 房屋符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第3條規定，公益出租人並無戶數及身分別限制，法人及自然人不限戶數皆可申請或適用。

五、常見問題



Q2 公益出租人之有效期間內，有出售房屋、贈與或信託等移轉登記予他人之情形，是否仍符合公益出租規定？

A2 公益出租人之租賃契約上之出租人應為住宅所有權人才能適用公益出租人優惠稅率，故公益出租人於認定之有效期間內有出售房屋、贈與或信託等移轉登記予他人之情形，倘未經認定為公益出租人前，則不符公益出租規定。

Q3 公益出租人於出租期間內死亡，繼承人是否仍符合公益出租規定？

A3 倘住宅所有權人於租約期間死亡，繼承登記確立後之新住宅所有權人自原住宅所有權人死亡次日起原址續租予該符合租金補貼申請資格者，依民法相關規定及稅捐單位核課實務，該繼承人可自被繼承人死亡次日起享有公益出租人資格。



Q 4 租賃住宅產權為公司共有，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？

A 4 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公司共有者，應於租賃契約上載明所有共有人為出租人。

Q 5 住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人一定要在租約期間內才能申請公益出租人認定函嗎？

A 5 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。



稅捐稽徵法 修正重點

01

調降逾期繳稅應
加徵滯納金為每
逾 3 日加徵 1% ,
最高加徵 10%

02

延長納稅義務人
錯誤致溢繳稅款
申請退稅期間為
10 年

03

調降繳納復查決
定應納稅額得暫
緩執行之金額比
例為 1/3

納保官服務項目

稅捐爭議之溝通與協調

communication and coordination over tax dispute

受理申訴或陳情

acceptance of complaints or petitions of taxpayers

救濟諮詢與協助

providing consultation and assistance while
taxpayers seek tax remedy



線上申辦納保案件





貳、社會住宅包租代管

一、社會住宅包租代管定義

依住宅法第3及19條規定，社會住宅包租代管係指主管機關或民間承租民間住宅並轉租及代為管理，或由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。

二、社會住宅包租代管主管機關

本市社會住宅包租代管主管機關為本府城鄉發展局。

三、房屋稅及地價稅課徵情形

依「新北市興辦社會住宅與公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例」，屋主提供合法房屋作包租代管社會住宅，地價稅減徵應納稅額80%，房屋稅稅率減徵至1.2%，且不納入本市非自住之其他供住家用房屋適用差別稅率戶數計算。





四、辦理方式

本處依城鄉發展局提供之社會住宅包租代管清冊，於社會住宅興辦期間主動減免地價稅及房屋稅，無須提出申請。



五、常見問題

Q1 何謂社會住宅包租代管？

A1 包租：由政府獎勵及補助租屋服務事業承租民間的房子，業者與房東簽3年租約後，於租約期間內每個月付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，負責轉租給弱勢民眾並管理租約，糾紛處理由業者面對房東、房客，風險成本業者負擔。

代管：由租屋服務事業協助房東出租住宅給一定所得以下或弱勢的房客，並由政府補助服務費用，由業者負責管理房屋及協助房東、房客處理糾紛，風險成本房東負擔。



Q 2 社會住宅包租代管和一般住宅包租代管租稅減免相同嗎？

A 2 (1)房屋所有權人將住宅交由參與社會住宅包租代管計畫之租屋服務事業，作為興辦社會住宅使用者，地價稅減徵應納稅額80%，房屋稅稅率減徵至1.2%。

(2)若將住宅交由依租賃住宅市場發展及管理條例成立之包租代管業者，本市現行尚無租稅減免優惠，惟不納入本市非自住之其他供住家用房屋適用差別稅率戶數計算，仍按稅率1.5%核課房屋稅。

Q 3 為鼓勵房東、房客加入包租代管試辦計畫，政府提供哪些優惠措施？

A 3 (1)房東：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；另包租增加居家安全相關保險費用補助。

(2)房客：政府補助租金差額及公證費，減輕房客租屋負擔。

(3)詳情請洽本府城鄉發展局住宅發展科(地址:新北市板橋區中山路1段161號1樓)，電話：02-29603456轉分機 7293洽詢。

五、常見問題



Q 4 參加包租代管計畫之房東是否應為住宅所有權人？私法人可不可以參加？

A 4 房東應為住宅所有權人，住宅所有權人可以為自然人或私法人(例如：公司)。

更多詳情



公益出租人專區



社會住宅包租代管專區





宣傳園地

雲端發票換好禮



手機條碼線上辦



申請納保案件



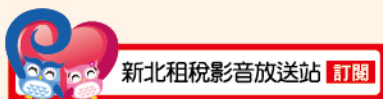
本處粉絲團



本處YouTube



本處Podcast



新北市政府稅捐稽徵處

Revenue Service Office, New Taipei City Government
新北市板橋區中山路一段143號 電話：02-89528200

廣告