

基隆市稅務局

公益出租人

及社會住宅包租代管

目錄索引：

- 1 何謂公益出租人
- 2 何謂社會住宅包租代管
- 3 貼心小常識 1-3
- 4 案例說明解答
- 5 本市核(認)定社會住宅公益出租人

何謂公益出租人

◆ 住宅所有權人或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。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。

何謂社會住宅包租代管

◆ 包租代管：

活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給較低所得家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。

◆ 本市於109年5月底開辦社會住宅包租代管計畫，委由專業包租代管業者「兆基管理顧問股份有限公司」媒合、管理。

何謂包租代管

包租 (二房東)

- 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，以市場租金價格8折承租房屋，包租約期間內業者每月支付房租給屋主。
- 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。

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，以市場租金價格9折出租給房客，業者負責管理該出租的住宅。

公益出租人租稅優惠

房屋稅

按公益出租人出租使用稅率**1.2%**課徵稅。

不計入個人所有住家用房屋自住使用3戶以內之限制，即**不限戶數申請**。

地價稅

按自用住宅用地稅率**2‰**課徵。

本人、配偶、未成年子女適用自用住宅用地，不受1處為限，可以多處適用。

所得稅

每屋每月租金收入免稅額度為1萬5千元，並可減除必要費用為租金43%。

社會住宅包租代管租稅優惠

房屋稅	減徵應納房屋稅額 20% 。	相當稅率 1.2% 。
地價稅	減徵應納地價稅額 80% 。	相當稅率 2‰~11‰ 。
所得稅	每屋每月租金收入免稅額度為1萬5千元，並可減除必要費用為租金 60% 。	

- ◆ 一般出租供住家用房屋，房屋稅稅率**1.5%**；地價稅稅率為**10‰~55‰**。租金列入全額所得，僅可減除必要費用為租金**43%**。

案例說明解答

陳君在仁愛區有一間空置公寓，原本要繳房屋稅15,000元(稅率**1.5%**)、地價稅要繳2,000元(稅率**10‰**)。

加入社會住宅包租代管或成為公益出租人後，只要繳房屋稅12,000元(稅率**1.2%**)，地價稅400元(稅率**2‰**)。

本市核(認)定社會住宅公益出租人

相關機關及聯繫方式：

資格核(認)定機關

- ◆ 基隆市政府都發處住宅及都更科
02-24201122
#1831-1834
- ◆ 基隆市政府社會處身心障礙福利科
02-24201122
#2235

所得稅核定機關

- ◆ 北區國稅局基隆分局
02-24331900
- ◆ 信義稽徵所
02-24286511

地價稅、房屋稅核定機關

- ◆ 基隆市稅務局
地價稅科
房屋稅科
02-24331888

