

立法院第 11 屆第 4 會期
內政委員會公聽會

「如何健全住宅租賃市場及租賃雙方
權益保障」之修法公聽會

財政部

114 年 11 月 20 日

主席、各位委員、各位女士、先生，大家好：

今天貴委員會召開「如何健全住宅租賃市場及租賃雙方權益保障」修法公聽會，本部承邀列席，謹就涉本部業務說明如下：

一、現行已運用多重租稅誘因，鼓勵誠實申報

(一) 為鼓勵房東釋出空餘屋，供公益出租、社會住宅使用及發展租賃住宅專業經營制度，本部配合內政部修正住宅法與租賃住宅市場發展及管理條例，提供綜合所得稅、地價稅及房屋稅之租稅優惠。

(二) 為照顧無自有房屋之租屋民眾，自 113 年 1 月 1 日起，綜合所得稅之房屋租金支出由列舉扣除改列特別扣除項目，納稅義務人與配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內無自有房屋而需租屋自住，所支付之租金(減除接受政府補助部分)每一申報戶每年扣除上限由新臺幣(下同)12 萬元提高至 18 萬元，並訂定排富規定，以落實照顧經濟相對弱勢族群，減輕其租稅負擔，並藉此提升房客列報誘因，促進租賃市場資訊透明。

(三) 113 年 7 月 1 日起實施房屋稅差別稅率 2.0 制度，住家用房屋出租且申報租賃所得達所

得稅法規定當地一般租金標準之房東，該房屋可適用較低之稅率 1.5%至 2.4%課徵房屋稅，與多屋族適用之一般稅率 2%至 4.8%相較，不僅最低稅率少 0.5 個百分點，最高稅率更少 2.4 個百分點，具有鼓勵多屋族出租房屋及誠實申報租賃所得之效果。

二、加強租賃所得查核，遏止逃漏

為改善租屋黑市，本部各地區國稅局歷年均將個人租賃所得列入重點查核項目，並配合行政院「健全房地產市場方案」，於 109 年 11 月 30 日、110 年 8 月 12 日及 111 年 1 月 12 日分別核定「個人房屋租賃所得專案查核作業計畫」，針對持有多屋房東之租賃所得申報情形加強查核；為進一步遏止逃漏並促使房東誠實申報租賃所得，113 年賡續推動為期 2 年之專案查核，挑選高風險案件加強查核，以維護租稅公平，落實居住正義。

三、持續與內政部跨部會聯繫合作

現行不動產經紀業就居間或代理成交之租賃案件，應依規定申報登錄成交案件資訊，本部已與內政部合作，建立資料通報機制，該部定期提供租賃實價登錄資料供本部各地區

國稅局運用，將持續與內政部跨部會聯繫合作，共同朝租賃市場透明化方向努力。

四、結語

健全租賃市場，促進租賃市場透明化，並保障租賃雙方權益，須賴相關部會共同合作。本部將持續結合房屋稅差別稅率 2.0 房東出租享輕稅、住宅法與租賃住宅市場發展及管理條例房東出租享所得稅減免優惠，及房客租金支出享減稅等租稅措施，對外界加強宣導，鼓勵房東誠實申報納稅，同時對未誠實申報租賃所得之房東加強查核，並持續與內政部跨部會合作，以推動租屋市場健全發展。

以上說明，敬請指教，謝謝！