

# 臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠 地價稅房屋稅自治條例修正總說明

臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例（以下簡稱本自治條例）前於一百零六年一月十三日施行，並於一百一十二年十一月十日修正在案。考量公益出租人之公益性，強化租金補貼政策之租稅優惠措施，並配合住宅法有關租稅優惠之實施年限，以及因應土地稅法第四十條地價稅於每年十一月一日起一個月內一次徵收之規定，與房屋稅條例第六條之一及第七條，變更房屋稅現行稽徵作業方式，爰修正本自治條例相關條文，其修正重點如下：

- 一、修正本自治條例授權依據。（修正條文第一條）
- 二、增訂社會住宅地價稅及房屋稅優惠之期限規定。（修正條文第四條）
- 三、刪除公益出租人適用地價稅優惠之出租對象及面積限制，並增訂公益出租人地價稅優惠之期限規定。（修正條文第五條）
- 四、配合土地稅法第四十條規定，修正公益出租人適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之申請期限。（修正條文第七條）
- 五、因應房屋稅改按年計徵，修正房屋稅減免時點之規範。（修正條文第八條）
- 六、配合土地稅法第四十條規定，修正公益出租人按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用期間。（修正條文第九條）
- 七、因應房屋稅改按年計徵，修正減免事實或適用原因消滅時，房屋稅恢復課徵時點之規範。（修正條文第十條）
- 八、本自治條例修正條文之施行日期。（修正條文第十一條）

# 臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠 地價稅房屋稅自治條例修正條文對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例	臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例	名稱未修正。
修正條文	現行條文	說明
第一條 本自治條例依住宅法（以下簡稱本法）第十六條第三項及第二十二條第二項規定制定之。	第一條 本自治條例依住宅法（以下簡稱本法）第十六條第二項及第二十二條第二項規定制定之。	因應一百一十二年十二月六日修正公布之住宅法第十六條，爰配合修正本自治條例授權依據。
第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府地方稅務局（以下簡稱地方稅務局）。	第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府地方稅務局（以下簡稱地方稅務局）。	本條未修正。
第三條 臺中市政府（以下簡稱本府）核准民間興辦之社會住宅及認定之公益出租人，或政府興辦之社會住宅，其地價稅及房屋稅之優惠，依本自治條例之規定；本自治條例未規定者，依其他有關法令之規定；其他法令規定較本自治條例更有利者，適用最有利之法令。	第三條 臺中市政府（以下簡稱本府）核准民間興辦之社會住宅及認定之公益出租人，或政府興辦之社會住宅，其地價稅及房屋稅之優惠，依本自治條例之規定；本自治條例未規定者，依其他有關法令之規定；其他法令規定較本自治條例更有利者，適用最有利之法令。	本條未修正。
第四條 社會住宅於興辦期間，其地價稅及房屋稅之優惠規定如下： 一、依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款或第八款規定辦理者，免徵地價稅及房屋稅。 二、依本法第十九條第一項第五款、第六款或	第四條 社會住宅於興辦期間，其地價稅及房屋稅之優惠規定如下： 一、依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款或第八款規定辦理者，免徵地價稅及房屋稅。 二、依本法第十九條第一項第五款、第六款或	有關社會住宅租稅優惠之實施年限，本法第二十二條第四項規定：「第一項及前項租稅優惠，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。」爰增訂本條第二項租稅優惠期限相關規定，以資明確。

<p>同條第二項規定辦理者，減徵應納地價稅額百分之八十，房屋稅稅率減徵為百分之一點二。</p> <p><u>前項租稅優惠之期限，依本法第二十二條第四項規定辦理。</u></p>	<p>同條第二項規定辦理者，減徵應納地價稅額百分之八十，房屋稅稅率減徵為百分之一點二。</p>	
<p>第五條 公益出租人出租房屋之土地，按自用住宅用地稅率課徵<u>地價稅</u>。</p> <p><u>前項租稅優惠之期限，依本法第十六條第四項規定辦理。</u></p>	<p>第五條 公益出租人出租房屋之土地，<u>合於下列規定者，地價稅按自用住宅用地稅率課徵：</u></p> <p>一、<u>出租予本法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢者。</u></p> <p>二、<u>都市土地面積未超過一百五十平方公尺部分或非都市土地面積未超過三百五十平方公尺部分。</u></p> <p><u>出租房屋之土地面積超過前項第二款規定時，應依土地所有權人擇定之土地面積適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以當年度之地價稅，由高至低之適用順序計算之。</u></p>	<p>一、為配合推動租金補貼政策之租稅優惠措施，協助解決青年及弱勢居住需求，符合本法第三條第三款公益出租人定義者，即適用本條地價稅優惠，爰刪除現行第一項各款及第二項有關公益出租人適用地價稅優惠之出租對象及面積限制。</p> <p>二、有關公益出租人租稅優惠之實施年限，本法第十六條第四項規定：「第二項租稅優惠，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。」爰增訂本條第二項租稅優惠期間相關規定，以資明確。</p>
<p>第六條 同一地號土地或其地上建物之使用情形，經認定僅部分合於本自治條例租稅優惠標準者，其地價稅或房屋稅之計算方式如下：</p> <p>一、土地依合於規定之使用面積比率，計算適用自用住宅用地稅率</p>	<p>第六條 同一地號土地或其地上建物之使用情形，經認定僅部分合於本自治條例租稅優惠標準者，其地價稅或房屋稅之計算方式如下：</p> <p>一、土地依合於規定之使用面積比率，計算適用自用住宅用地稅率</p>	<p>本條未修正。</p>

<p>或減免地價稅。</p> <p>二、地上建物依合於規定之實際使用面積計算減免房屋稅。</p>	<p>或減免地價稅。</p> <p>二、地上建物依合於規定之實際使用面積計算減免房屋稅。</p>	
<p>第七條 合於本自治條例租稅優惠者，地價稅或房屋稅納稅義務人依下列期限，檢具申請書及相關證明文件向地方稅務局所屬分局提出申請：</p> <p>一、依第四條規定減免地價稅或房屋稅者，於第八條第一項規定起算之日翌日起三十日內。</p> <p>二、依第五條第一項規定適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，於本府認定為公益出租人當年地價稅開徵四十日前。</p>	<p>第七條 合於本自治條例租稅優惠者，地價稅或房屋稅納稅義務人依下列期限，檢具申請書及相關證明文件向地方稅務局所屬分局提出申請：</p> <p>一、依第四條規定減免地價稅或房屋稅者，於第八條第一項規定起算之日翌日起三十日內。</p> <p>二、依第五條第一項規定適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，於本府認定為公益出租人當年<u>期</u>地價稅開徵四十日前。</p> <p><u>三、中華民國一百零六年一月十三日起至本自治條例公布前，符合第四條或第五條第一項規定，於本自治條例公布日之翌日起三十日內申請者，視為依本條第一款或第二款規定期限提出申請。</u></p>	<p>一、因應土地稅法第四十條定明地價稅於每年十一月一日起一個月內一次徵收，並刪除必要時得分二期徵收之規定，爰配合刪除本條第二款當「期」之規定。</p> <p>二、第三款規定一百零六年一月十三日起至本自治條例一百零六年十二月十二日制定公布前之申報期限及認定之過渡條款，已無適用之需要，爰予刪除。</p>
<p>第八條 依前條第一款規定期限提出申請者，地價稅及房屋稅自當年期起適用第四條規定，其減免起算之日如下：</p> <p>一、依本法第十九條第一項第一款規定興辦者</p>	<p>第八條 依前條第一款規定期限提出申請者，地價稅自當年期、房屋稅自當<u>月份</u>起適用第四條規定，其減免起算之日如下：</p> <p>一、依本法第十九條第一項第一款規定興辦者</p>	<p>一、配合房屋稅條例第六條之一第一項房屋稅按年計徵，爰修正本條第一項序言房屋稅如期申報、第二項逾期申報時，其減免時點之規範。</p> <p>二、因地價稅於每年十一月</p>

<p>，土地為取得建造執照之日；房屋為取得使用執照之日。</p> <p>二、依本法第十九條第一項第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦者，為取得或租用土地、房屋之日。</p> <p>三、依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，為本府租用民間住宅之日。</p> <p>四、依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，為租屋服務事業承租民間住宅之日，或媒合承、出租雙方致租賃關係發生之日。</p> <p>五、依本法第十九條第二項各款興辦社會住宅者，為核准營運之日。</p> <p>逾前條第一款規定期限申請者，<u>地價稅及房屋稅</u>自申請之當年期起適用第四條規定。</p>	<p>，土地為取得建造執照之日；房屋為取得使用執照之日。</p> <p>二、依本法第十九條第一項第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦者，為取得或租用土地、房屋之日。</p> <p>三、依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，為本府租用民間住宅之日。</p> <p>四、依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，為租屋服務事業承租民間住宅之日，或媒合承、出租雙方致租賃關係發生之日。</p> <p>五、依本法第十九條第二項各款興辦社會住宅者，為核准營運之日。</p> <p>逾前條第一款規定期限申請者，<u>地價稅自申請之當年期、房屋稅自申請之當月份起</u>適用第四條規定。</p>	<p>開徵，課稅所屬期間為當年一月一日起至十二月三十一日止；房屋稅於每年五月開徵，課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止，故本條租稅優惠之適用結果，可能影響不同年度開徵之地價稅、房屋稅。舉例說明：原因發生日為一百十三年八月一日，如期提出申請者，地價稅自當年起適用租稅優惠，故自一百十三年十一月開徵之地價稅減免之；房屋稅自當期起適用租稅優惠，當期課稅期間係於一百十四年開徵，故自一百十四年五月開徵之房屋稅減免之。</p>
<p>第九條 第五條第一項規定地價稅按自用住宅用地稅率課徵之期間，依本府認定為公益出租人之有效期間定之，依第七條第二款規定期限提出申請者，溯及自最初有效期間當年起適用；逾期申請者，自申請之當年適用。</p>	<p>第九條 第五條第一項規定地價稅按自用住宅用地稅率課徵之期間，依本府認定為公益出租人之有效期間定之，依第七條第二款規定期限提出申請者，溯及自最初有效期間當<u>年期</u>起適用；逾期申請者，自申請之當<u>年期</u>適用。</p>	<p>同第七條說明欄第一點，爰配合刪除本條當「期」之規定。</p>

<p>第十條 興辦期間核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅，或公益出租人出租房屋適用地價稅自用住宅用地稅率之土地，其減免事實或適用原因消滅時，<u>地價稅及房屋稅自次年期起恢復課徵</u>。經本府撤銷原核准或公益出租人之認定者，應追繳原優惠之稅款。</p> <p>有下列情形之一者，臺中市政府都市發展局應通報地方稅務局：</p> <p>一、民間興辦社會住宅經核准、廢止、變更或撤銷原核准。</p> <p>二、政府興辦社會住宅、廢止、變更或撤銷。</p> <p>三、公益出租人經認定、廢止、變更或撤銷。</p>	<p>第十條 興辦期間核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅，或公益出租人出租房屋適用地價稅自用住宅用地稅率之土地，其減免事實或適用原因消滅時，<u>地價稅自次年期起恢復課徵；房屋稅自次月份恢復課徵</u>。經本府撤銷原核准或公益出租人之認定者，應追繳原優惠之稅款。</p> <p>有下列情形之一者，臺中市政府都市發展局應通報地方稅務局：</p> <p>一、民間興辦社會住宅經核准、廢止、變更或撤銷原核准。</p> <p>二、<u>合於第五條第一項第一款之公益出租人</u>經認定、廢止、變更或撤銷。</p> <p>三、政府興辦社會住宅、廢止、變更或撤銷。</p>	<p>一、配合房屋稅條例第六條之一第一項及第七條第二項房屋稅按年計徵，且使用情形變更致稅額增加者，自變更之次期開始適用，爰修正本條第一項減免事實或適用原因消滅時，房屋稅恢復課徵時點之規範。</p> <p>二、因地價稅及房屋稅課稅所屬期間不同，故二者恢復課徵之時點，可能分屬不同年度開徵之地價稅、房屋稅。舉例說明：一百十四年八月一日減免事實或適用減免原因消滅者，則地價稅自次年（一百十五年）開徵時恢復課徵、房屋稅自次期（一百十六年）開徵時恢復課徵。</p> <p>三、配合修正條文第五條第一項刪除各款有關公益出租人之出租對象及面積限制，本條現行第二項第二款酌作文字修正，並調整至第三款，俾使社會住宅與公益出租人之規範分明。</p>
<p>第十一條 本自治條例除<u>第八條及第十條自中華民國一百十三年七月一日施行外</u>，自公布日施行。</p>	<p>第十一條 本自治條例自中華民國一百零六年一月十三日施行。</p> <p><u>本自治條例第四條修正條文自中華民國一百十一年七月一日施行。</u></p>	<p>本次修正為全案修正，視同新訂案方式修正施行日期。基於稅捐稽徵作業考量，並配合房屋稅條例第六條之一及第七條自一百十三年七月一日修正施行，爰明定本自治條例相關規定之施行日期，以利適用。</p>

# 臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠 地價稅房屋稅自治條例修正條文

第一條 本自治條例依住宅法(以下簡稱本法)第十六條第三項及第二十二條第二項規定制定之。

第二條 本自治條例之主管機關為臺中市政府地方稅務局(以下簡稱地方稅務局)。

第三條 臺中市政府(以下簡稱本府)核准民間興辦之社會住宅及認定之公益出租人，或政府興辦之社會住宅，其地價稅及房屋稅之優惠，依本自治條例之規定；本自治條例未規定者，依其他有關法令之規定；其他法令規定較本自治條例更有利者，適用最有利之法令。

第四條 社會住宅於興辦期間，其地價稅及房屋稅之優惠規定如下：

- 一、依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款或第八款規定辦理者，免徵地價稅及房屋稅。
- 二、依本法第十九條第一項第五款、第六款或同條第二項規定辦理者，減徵應納地價稅額百分之八十，房屋稅稅率減徵為百分之一點二。

前項租稅優惠之期限，依本法第二十二條第四項規定辦理。

第五條 公益出租人出租房屋之土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

前項租稅優惠之期限，依本法第十六條第四項規定辦理。

第六條 同一地號土地或其地上建物之使用情形，經認定僅部分合於本自治條例租稅優惠標準者，其地價稅或房屋稅之計算方式如下：

- 一、土地依合於規定之使用面積比率，計算適用自用住宅用地稅率或減免地價稅。
- 二、地上建物依合於規定之實際使用面積計算減免房屋稅。

第七條 合於本自治條例租稅優惠者，地價稅或房屋稅納稅義務人依下列期限，檢具申請書及相關證明文件向地方稅務局所屬分局提出申請：

- 一、依第四條規定減免地價稅或房屋稅者，於第八條第一項

規定起算之日翌日起三十日內。

二、依第五條第一項規定適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，於本府認定為公益出租人當年地價稅開徵四十日前。

第八條 依前條第一款規定期限提出申請者，地價稅及房屋稅自當年期起適用第四條規定，其減免起算之日如下：

- 一、依本法第十九條第一項第一款規定興辦者，土地為取得建造執照之日；房屋為取得使用執照之日。
- 二、依本法第十九條第一項第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦者，為取得或租用土地、房屋之日。
- 三、依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，為本府租用民間住宅之日。
- 四、依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，為租屋服務事業承租民間住宅之日，或媒合承、出租雙方致租賃關係發生之日。
- 五、依本法第十九條第二項各款興辦社會住宅者，為核准營運之日。

逾前條第一款規定期限申請者，地價稅及房屋稅自申請之當年期起適用第四條規定。

第九條 第五條第一項規定地價稅按自用住宅用地稅率課徵之期間，依本府認定為公益出租人之有效期間定之，依第七條第二款規定期限提出申請者，溯及自最初有效期間當年起適用；逾期申請者，自申請之當年適用。

第十條 興辦期間核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅，或公益出租人出租房屋適用地價稅自用住宅用地稅率之土地，其減免事實或適用原因消滅時，地價稅及房屋稅自次年期起恢復課徵。經本府撤銷原核准或公益出租人之認定者，應追繳原優惠之稅款。

有下列情形之一者，臺中市政府都市發展局應通報地方稅務局：

- 一、民間興辦社會住宅經核准、廢止、變更或撤銷原核准。



二、政府興辦社會住宅、廢止、變更或撤銷。

三、公益出租人經認定、廢止、變更或撤銷。

第十一條 本自治條例除第八條及第十條自中華民國一百十三年七月一日施行外，自公布日施行。