

臺中市政府地方稅務局會議紀錄

會議名稱	修正「臺中市私有有形文化資產地價稅及房屋稅減徵自治條例」、「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」暨「臺中市民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」草案說明會		
時間	113年4月16日(星期二)上午9時00分		
地點	本局6樓簡報室		
主席	簡副局長淑芬	紀錄	林欣儒、余炘剛
出席人員：詳簽到簿			
會議內容及決議事項			
壹、主席致詞：(略)			
貳、草案內容簡報(如公聽會簡報資料)：(略)			
參、與會人員發言摘要			
一、臺中市租賃住宅服務商業同業公會(黃秘書長瑞嘉)：			
(一) 有關本次修正之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，為何未訂定公益出租房屋之房屋稅課徵方式？			
(二) 公益出租人出租房屋是否需委託民間包租代管業者興辦才符合減稅？			
(三) 屋主將房屋交由包租代管業者辦理出租事宜，如非作社會住宅或公益出租，房屋稅率為何？			
(四) 建議政府應大力推動及鼓勵民眾透過包租代管業者辦理出租事宜，可發揮第三方管理者之功能，提供完整服務且具稽核管理機制。未來貴局配合中央「全國房屋歸戶計算」之囤房稅2.0方案進行相關修法時，請考量將一般包租代管房屋納入適用優惠稅率範圍。			
(五) 法人持有之包租代管房屋因無法適用單一稅率1.5%，而係按戶數計算適用較高稅率，故只能申請按營業用稅率3%來節稅，但卻因此無法申請作為社會住宅或公益出租使用，不符政府鼓勵民間投入公益性住宅之			

臺中市政府地方稅務局會議紀錄

政策目的。

二、臺中市租賃住宅服務商業同業公會(朱理事長振華)：

實務上曾發生房客想申請租屋補助，但房東寧願房屋繼續按營業用稅率 3% 課徵，也不願配合申請為住家用，因為怕被課到非自住住家用房屋最高稅率 3.6%，甚至未來可能適用到更高的稅率 4.8%，進而發生房屋未按住家用稅率課徵致房客無法申請租屋補助之問題。

本局回應(一及二併同回應)：

- (一) 因公益出租人出租使用房屋已於房屋稅條例第 5 條明文規定適用稅率為 1.2%，故「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」無再重複訂定房屋稅適用稅率。
- (二) 房屋作為公益出租使用，並非必須透過包租代管業者辦理，係承租人向政府申請租金補貼並經核准後，再由臺中市政府都市發展局認定為公益出租房屋，本局即依該局所通報資料，主動辦理適用房屋稅優惠稅率 1.2%。
- (三) 目前僅就個人持有以包租代管方式出租之房屋，房屋稅才得以適用單一稅率 1.5%，係源於租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項限定限個人房東，故法人房東無法適用。而房屋稅條例修正後，財政部已規劃因合理需要，符合特定目的之房屋列入排除全國歸戶計算，個人房東以包租代管方式出租房屋亦列入其草案中；惟目前係草案預告階段，待正式公告後，本局將參考研擬修正本市房屋稅徵收率自治條例，並送市議會審議。
- (四) 本局已於 112 年底擬訂「臺中市政府地方稅務局協助租金補貼初審房屋稅率不符案件輔導納稅義務人申請房屋使用情形變更計畫」，與臺中市政府住宅發展工程處建立合作機制。該處於受理民眾申請 300 億元中央擴大租金補貼初審作業時，發現申請之租金補貼案件資格不符原因為「全部未按住家用稅率課徵房屋稅」者，先通報本局以協助房屋所有權

臺中市政府地方稅務局會議紀錄

人申請改按住家用稅率課徵房屋稅事宜，避免單純僅因房屋未按住家用稅率遭駁回租金補貼申請之情形。

三、臺中市文化資產處（謝課員佳雯）：

原「臺中市私有有形文化資產地價稅及房屋稅減徵自治條例」僅規範私有有形文化資產部分，本次修正草案增加公有部分，若公有有形文化資產委外經營，並且有營業收入，請問減免程序係依臺中市有形文化資產登錄公告逕行核准或須另行提出申請？

本局回應：

須由土地管理機關向本局提出申請，若文化資產處已掌握相關資料，也請通報本局據以辦理徵免。

四、大台中市地政士公會（吳榮譽理事長秋津）：

房屋如 1 樓作營業用，2 樓供公益出租用，房屋稅及地價稅將如何課徵？

本局回應：

房屋稅係按其房屋面積之實際使用情形計課，1 樓按營業用稅率 3%，2 樓按公益出租房屋稅率 1.2% 課徵，而地價稅部分，則依房屋稅課稅面積比例，計算土地面積分別按一般用地及自用住宅用地稅率課徵。

五、台中市地政士公會（藍榮譽理事長翠霞）：

房屋稅改按年計算後，房屋移轉案件是否仍有隨課房屋稅發單？

本局回應：

房屋稅改按年計徵，係以每年 2 月末日為房屋稅納稅義務基準日，故移轉案件將不再另行開立隨課稅單，而係待 5 月開徵時，以 2 月末日之納稅義務人，一次開徵寄發繳款書。

六、民眾林先生：

未來國房稅 2.0 施行，房屋稅要適用自住用稅率是否與地價稅自用住宅一樣，需設立戶籍才能適用？

本局回應：

臺中市政府地方稅務局會議紀錄

自 113 年 7 月 1 日起，房屋要適用自住用稅率，除無營業、無出租及本人配偶未成年子女持有自住房屋未超過全國 3 戶限制外，還須本人、配偶或直系親屬任一人在該屋設立戶籍，始符合自住用房屋條件。

七、陳清龍議員口頭提供意見：

為鼓勵住宅所有權人出租住宅給租金補貼戶，住宅法規定公益出租人可享租稅優惠，但臺中市限須出租給社會經濟弱勢的公益出租人，地價稅才可以享受自用住宅優惠稅率，和其他 5 都的作法不一樣，建議放寬只要是公益出租人都應該給予租稅優惠。

肆、散會：上午 10 時 10 分。