

# 澎湖縣興辦社會住宅及公益出租人 減免地價稅及房屋稅自治條例 總說明

為鼓勵房屋所有權人將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，並減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，促進民間參與興辦社會住宅，依據總統一百零六年一月十一日華總一義字第壹零六零零零二零四一號令公布之住宅法(以下簡稱本法)第十六條第一、二項及第二十二條第一、二項，公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣(市)主管機關定之，並報財政部備查；另社會住宅於興辦期間，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣(市)主管機關定之，並報財政部備查。爰依據本法第十六條第一、二項及第二十二條第一、二項規定，擬具「澎湖縣興辦社會住宅及公益出租人減免地價稅及房屋稅自治條例」，計九條，其要點如下：

- 一、本自治條例法源依據。(第一條)
- 二、本自治條例之主管機關。(第二條)
- 三、本自治條例適用範圍。(第三條、第六條)
- 四、興辦社會住宅地價稅及房屋稅之減徵數額、期限。(第四條)
- 五、興辦社會住宅地價稅及房屋稅之減免範圍及基準。(第五條、第七條)
- 六、公益出租人地價稅稅率。(第六條)
- 七、減免申請程序及事實消滅之恢復全額課徵。(第八條)
- 八、本自治條例施行日期。(第九條)

# 澎湖縣興辦社會住宅及公益出租人 減免地價稅及房屋稅自治條例

條 文	說 明
第一條 本自治條例依住宅法（以下簡稱本法）第十六條第一、二項及第二十二條第一、二項規定制定之。	<p>一、本自治條例制定依據。</p> <p>二、住宅法第十六條第一、二項規定：「前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣(市)主管機關定之，並報財政部備查。」。</p> <p>三、住宅法第二十二條第一、二項規定：「前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣(市)主管機關定之，並報財政部備查。」。</p>
第二條 本自治條例之主管機關為澎湖縣政府(以下簡稱本府)，主管單位為本府建設處(以下簡稱建設處)，執行機關為本府稅務局(以下簡稱稅務局)	明定主管機關。
<p>第三條 於澎湖縣（以下簡稱本縣）興辦本法第三條規定所稱社會住宅，有關地價稅及房屋稅之減免，依本自治條例之規定。</p> <p>本法第三條規定所稱公益出租人，有關地價稅之減免，依本自治條例之規定。</p>	<p>一、明定適用範圍為住宅法第三條第二款規定所稱社會住宅。</p> <p>二、住宅法第三條第二款規定：「本法用詞，定義如下：二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要之附屬設施。」</p> <p>三、住宅法第三條第三款：「本法用詞，定義如下：三、公益出租人：指住宅所有權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。」</p>

第四條 社會住宅於興辦期間，除依本法第十九條第一項第五款、第六款及第二項第四款規定辦理者，減徵應納地價稅額百分之八十外，其餘免徵地價稅。

社會住宅於興辦期間，除依本法第十九條第一項第五款、第六款及第二項第四款規定辦理者，減徵應納房屋稅百分之二十外，其餘免徵房屋稅。

前二項規定租稅減免之期間，依本法第二十二條第四項規定之實施年限辦理。

一、住宅法第二十二條第一項規定：「社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。」為減輕政府興辦社會住宅財務負擔，並鼓勵民間興辦社會住宅，採住宅法第十九條第一項第一款至第四款、第七款至第八款、第二項第一款至第三款、第五款規定方式辦理者，興辦期間之地價稅及房屋稅予以免徵。採住宅法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款規定方式辦理者，考量以包租代管方式興辦社會住宅，房屋所有權人可能視市場之穩定性，以減徵稅額後可比照自用住宅地價稅率或自住住家用房屋稅率應納稅額為考量，故地價稅減徵額度為百分之八十（地價稅基本稅率千分之十減徵百分之八十達到千分之二），房屋稅減徵額度為百分之二十（房屋稅其他供住家用者為 1.5%減徵百分之二十，同自用住宅 1.2%稅率）。另考量政府興辦社會住宅之人力、財力有限，為刺激民間興辦誘因，住宅法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款地價稅及房屋稅政府與民間減徵額度相同。

二、住宅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，並以一次為限。」爰明定減免期限，依本法第二十二條規定之實施年限辦理。

三、住宅法第十九條第一項及第二項規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：一、新建。二、利用公有建築物及其基地興辦。三、接受捐贈。四、購買建築物。五、承租民間住宅並轉租及代為管理。六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項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。七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。八、其他經中央主管機關認定之方式。民間得依下列方式興辦社會住宅：一、新建。二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。三、購買建築物。四、承租民間住宅並轉租及代為管理。五、其他經中央主管機關認定之方式。」

<p>第五條 依本法第十九條第一項各款興辦社會住宅者，地價稅及房屋稅減免起算之日，依下列各款規定辦理：</p> <p>一、依本法第十九條第一項第一款、第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦者，地價稅自建設處取得或租用土地之日起，始得減免。</p> <p>二、依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，地價稅、房屋稅自建設處租用民間住宅之日起，始得減免。</p> <p>三、依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，地價稅、房屋稅自租屋服務事業承租民間住宅之日或媒合承、出租雙方租賃關係發生之日起，始得減免。</p> <p>依本法第十九條第二項各款興辦社會住宅者，地價稅、房屋稅自建設處核准之日起，始得減免。</p>	<p>一、住宅法第二條規定立法說明二定義社會住宅之興辦，包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護。意即地價稅及房屋稅減免範圍得始於規劃設計，終於營運終止。</p> <p>二、政府以撥用、價購、都市計畫變更回饋等多元方式取得社會住宅土地或租用土地興辦社會住宅，故地價稅及房屋稅自建設處取得或租用土地、房屋之日起，始得減免。取得係指所有權登記之日或指公有土地管理機關變更之日，租用係指租賃關係發生之日。但房屋屬新建建築完成者，以取得使用執照之日起為起算時點。爰訂定第一項第一款規定。</p> <p>三、政府承租民間住宅並轉租及代為管理，自建設處租用民間住宅之日起減免地價稅、房屋稅。爰訂定第一項第二款規定。</p> <p>四、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者，自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起減免地價稅、房屋稅，爰訂定第一項第三款規定。</p> <p>五、民間興辦社會住宅申請審查辦法第六條規定：「民間興辦之社會住宅於營運核准時，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法第三十一條第一項及第四項規定囑託地政機關於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記為社會住宅，…」意即民間興辦社會住宅於核准營運後方於建物登記簿進行社會住宅之註記，若變更其原核定目的之使用時，須辦理優惠及獎勵金額結算，方有把關機制；換言之，若興辦核准後尚未營運即終止，則已減免之地價稅或房屋稅可能無法辦理節算繳交。為避免減免之優惠無法辦理結算，故明定自建設處核准營運之日起，始得減免。爰訂定第二項規定。</p>
---	--

<p>第六條 公益出租人出租房屋之土地，由稅務局依本法第十六條規定按自用住宅用地課徵地價稅。</p> <p>前項規定租稅優惠之期限，依本法第十六條第三項規定之實施年限辦理。</p>	<p>一、住宅法第十六條第一項規定：「公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。」，故由本縣稅務局依本法第十六條規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。</p> <p>另公益出租人適用之房屋稅優惠稅率已訂於房屋稅條例第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二。」。</p> <p>二、住宅法第十六條第三項規定：「第一項租稅優惠，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，並以一次為限。」爰明定租稅優惠期限，依本法第十六條第三項規定之實施年限辦理。</p>
<p>第七條 同一地號之土地或同一建號之房屋，依其使用情形，僅部分合於本自治條例者，得依合於本自治條例規定之使用面積比例，計算適用自用住宅用地稅率或減免其地價稅或房屋稅。</p>	<p>考量社會住宅、公益出租人出租之同一地號土地或同一建號之房屋僅部分合於規定之情形，明定社會住宅地價稅及房屋稅減免範圍及公益出租人出租房屋之土地地價稅按其使用面積計算自用住宅用地稅率。</p>
<p>第八條 合於本自治條例規定適用自用住宅用地稅率或減免地價稅及房屋稅者，由建設處列冊送稅務局依下列規定辦理：</p> <p>一、土地符合規定者，自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。</p> <p>二、房屋符合規定者，自當月起減免房屋稅。</p> <p>公益出租人出租房屋適用自用住宅用地稅率之土地，及興辦期間核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次（年）期恢復課徵；房屋稅自次月起恢復課徵。</p> <p>前項適用原因、事實消滅，應由建設處通報稅務局。</p>	<p>一、明定減免申請程序由建設處列冊通報稅務局。</p> <p>二、明定減免期間，其適用減免之原因、事實消滅時之處理程序。</p>

<p>第九條 本自治條例自中華民國一百零六年一月十三日實施。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、本自治條例施行日期。</li> <li>二、住宅法第十六條第三項及第二十二條第四項規定興辦社會住宅減免地價稅及房屋稅，以及公益出租人租稅優惠實施年限。本自治條例溯及至住宅法施行之日起之施行。</li> <li>三、本自治條例通過後，現有公益出租人出租土地之地價稅稅率、現已出租之社會住宅地價稅及房屋稅之減免溯及住宅法公布日施行。</li> <li>四、住宅法第十六條第三項規定：「第一項租稅優惠，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，並以一次為限。」。</li> <li>五、住宅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，並以一次為限。」。</li> </ul>
------------------------------------	--

# 澎湖縣興辦社會住宅及公益出租人減免地價稅及房屋稅自治條例

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

第二條 本自治條例之主管機關為澎湖縣政府（以下簡稱本府），主管單位為本府建設處（以下簡稱建設處），執行機關為本府稅務局（以下簡稱稅務局）。

第三條 於澎湖縣（以下簡稱本縣）興辦本法第三條規定所稱社會住宅，有關地價稅及房屋稅之減免，依本自治條例之規定。

本法第三條規定所稱公益出租人，有關地價稅之減免，依本自治條例之規定。

第四條 社會住宅於興辦期間，除依本法第十九條第一項第五款、第六款及第二項第四款規定辦理者，減徵應納地價稅額百分之八十外，其餘免徵地價稅。

社會住宅於興辦期間，除依本法第十九條第一項第五款、第六款及第二項第四款規定辦理者，減徵應納房屋稅百分之二十外，其餘免徵房屋稅。

前二項規定租稅減免之期間，依本法第二十二條第四項規定之實施年限辦理。

第五條 依本法第十九條第一項各款興辦社會住宅者，地價稅及房屋稅減免起算之日，依下列各款規定辦理：

一、依本法第十九條第一項第一款、第二款、第三款、第四款、第七款、第八款規定興辦者，地價稅自建設處取得或租用土地之日起，始得減免。

二、依本法第十九條第一項第五款規定興辦者，地價稅、房屋稅自建設處租用民間住宅之日起，始得減免。

三、依本法第十九條第一項第六款規定興辦者，地價稅、房屋稅自租屋服務事業承租民間住宅之日或媒合承、出租雙方租賃關係發生之日起，始得減免。

依本法第十九條第二項各款興辦社會住宅者，地價稅、房屋稅自建設處核准之日起，始得減免。

第六條 公益出租人出租房屋之土地，由稅務局依本法第十六條規定按自用住宅用地課徵地價稅。

前項規定租稅優惠之期限，依本法第十六條第三項規定之實施年限辦理。

第七條 同一地號之土地或同一建號之房屋，依其使用情形，僅部分合於本自治條例者，得依合於本自治條例規定之使用面積比例，計算適用自用住宅用地稅率或減免其地價稅或房屋稅。

第八條 合於本自治條例規定適用自用住宅用地稅率或減免地價稅及房屋稅者，由建設處列冊送稅務局依下列規定辦理：

一、土地符合規定者，自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。

二、房屋符合規定者，自當月起減免房屋稅。

公益出租人出租房屋適用自用住宅用地稅率之土地，及興辦期間核准減免地價稅及房屋稅之社會住宅，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次（年）期恢復課徵；房屋稅自次月起恢復課徵。

前項適用原因、事實消滅，應由建設處通報稅務局。

第九條 本自治條例自中華民國一百零六年一月十三日實施。