

公益出租人及社宅包租代管 房東租稅優惠(限合法建物)

項目	房屋稅(臺北市)	地價稅	所得稅
公益出租人	相當稅率 1.2% → 0.6% (109年7月1日起註1)	2‰	(1)每屋每月租金收入免稅額度 1萬5,000元 (自110年6月11日起)。 (2)可減除必要費用為租金 43% 。
社宅包租代管	相當稅率 1.2% → 0.6% (109年7月1日起)	相當稅率 2‰ ~ 11‰	(1)每屋每月租金收入免稅額度 1萬5,000元 (自110年6月11日起)。 (2)可減除必要費用為租金 60% 。
一般出租	2.4%或3.6%	10‰ ~ 55‰	(1)租金收入全額列為所得。 (2)可減除必要費用為租金 43% 。
漏稅處罰	出租未申請房屋使用情形變更，補稅並處 2 倍以下罰鍰	出租未申報土地改課，補稅並處 3 倍以下罰鍰	出租未申報租金所得，補稅並處 2-3 倍以下罰鍰

註 1：符合月租金收取不超過中央主管機關公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者，自 109 年 7 月 1 日起適用相當稅率 **0.6%**。

註 2：依據住宅法第 3 條規定，「住宅」指供居住使用，並具備門牌之合法建物。所以出租房屋如為增建等非合法建物，無法適用租稅優惠。

案例

王君在松山區有一間空置公寓，原本要繳房屋稅 2,800 元 (稅率 2.4%)、地價稅 13,000 元(稅率 10‰)，透過加入社會住宅包租代管，每月收取租金 15,000 元，不但不用繳租金收入部份的所得稅，房屋稅更降為 700 元(稅率 **0.6%**)，地價稅降為 2,600 元(稅率 **2‰**)，收入增加又可少繳稅，鼓勵大家一起加入公益性出租。