

彰化縣社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅 優惠自治條例總說明

為鼓勵屋主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，依據一百零六年一月十一日修正公布之住宅法第十六條第二項及第二十二條第二項規定，訂定「彰化縣社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例」，計九條，其要點如下：

- 一、本自治條例之授權依據。(第一條)
- 二、本自治條例主管機關及執行機關。(第二條)
- 三、興辦社會住宅租稅優惠之基準、範圍及期限。(第三條)
- 四、興辦社會住宅租稅優惠起算日。(第四條)
- 五、公益出租人地價稅優惠稅率及期限。(第五條)
- 六、部分面積符合規定認定方式。(第六條)
- 七、租稅優惠之程序及通報機制。(第七條)
- 八、租稅優惠原因事實消滅時之處理程序。(第八條)
- 九、本自治條例施行日期。(第九條)

彰化縣社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅 優惠自治條例逐條說明

名 稱	說 明
彰化縣社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例	本自治條例之名稱。
條 文	說 明
第一條 本自治條例依住宅法(以下簡稱本法)第十六條第二項及第二十二條第二項規定制定之。	本自治條例之授權依據。
第二條 本自治條例之主管機關為彰化縣政府(以下簡稱本府),執行機關為彰化縣地方稅務局(以下簡稱稅務局)。	明定本自治條例之主管機關及執行機關。
<p>第三條 社會住宅於興辦期間地價稅及房屋稅之減免標準如下：</p> <p>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。</p> <p>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及房屋稅額百分之二十。</p> <p>前項租稅減免之實施年限，依本法第二十二條第四項規定辦理。</p>	<p>一、明定興辦社會住宅，供其直接使用之土地及合法建築物，租稅優惠之基準、範圍及期限。</p> <p>二、地價稅減徵百分之八十，係因一般用地基本稅率為千分之十，自用住宅用地稅率為千分之二，爰比照自用住宅用地稅率相較於基本稅率之優惠幅度予以減徵；房屋稅減徵百分之二十，係因本縣其他供住家用房屋稅稅率為百分之一點五，減徵百分之二十即等同適用本縣自住住家用及公益出租人百分之一點二稅率。</p>
<p>第四條 依前條規定減免地價稅及房屋稅者，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，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</p>	<p>一、明定興辦社會住宅其租稅優惠起算之日。</p> <p>二、政府及民間可利用住宅法第十九條不同方式興辦社會住宅，爰明定不同興辦方式適用不同起算日。</p>

<p>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>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。</p> <p>前項租稅優惠之實施年限，依本法第十六條第三項規定辦理。</p>	<p>一、明定公益出租人地價稅優惠稅率及期限。</p> <p>二、公益出租人適用之房屋稅優惠稅率已明訂於房屋稅條例第五條第一項第一款規定，且亦非本法第十六條第二項授權範圍，爰僅明定地價稅優惠。</p>
<p>第六條 同一地號之土地或其地上房屋之使用情形，僅部分符合本自治條例規定者，得按符合本自治條例規定之使用面積比例計算，減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率。</p>	<p>一、明定部分面積符合規定認定方式。</p> <p>二、同一地號土地或房屋，使用情形未必全部符合減免或適用自用住宅用地稅率規定，爰參照土地稅減免規則第五條及房屋稅條例第五條第一項第三款規定，明定其計算方式。</p>
<p>第七條 符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，由本府通報稅務局依下列規定辦理：</p> <p>一 土地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 房屋自當月起減免房屋稅。</p>	<p>一、明定租稅優惠之程序及適用期間。</p> <p>二、地價稅依土地稅法第四十條規定，每年徵收一次；房屋稅依房屋稅條例第十二條規定，按月計課。</p>
<p>第八條 符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，其於適用原因事實消滅時，地價稅自次年起恢復課徵；房屋稅自次月起恢復課徵。</p> <p>前項適用原因事實消滅，應由本府通報稅務局。</p>	<p>一、明定於租稅優惠原因事實消滅時之處理程序。</p> <p>二、公益出租人資格認定作業要點第六點規定主管機關廢止公益出租人認定函，應通知稽徵機關；另社會住宅核准興辦、撤銷或廢止核准等情事，其主管機關皆可掌握，爰明定由本府提供行政協助，通報稅務局，俾正確核課稅捐。</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施行。</p>	<p>一、本自治條例自本法公布生效日施行。</p> <p>二、本法係一百零六年一月十一日公布施行，一百零六年一月十三日生效，故本自治條例溯自一百零六年一月十三日生效。</p>

彰化縣社會住宅與公益出租人地價稅及房屋稅優惠自治條例

中華民國 108 年 5 月 10 日彰化縣政府
府法制字第 1080151713 號令公布制定

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。

第二條 本自治條例之主管機關為彰化縣政府(以下簡稱本府),執行機關為彰化縣地方稅務局(以下簡稱稅務局)。

第三條 社會住宅於興辦期間地價稅及房屋稅之減免標準如下：

- 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及房屋稅額百分之二十。

前項租稅減免之實施年限，依本法第二十二條第四項規定辦理。

第四條 依前條規定減免地價稅及房屋稅者，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。

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。

前項租稅優惠之實施年限，依本法第十六條第三項規定辦理。

第六條 同一地號之土地或其地上房屋之使用情形，僅部分符合本自治條例規定者，得按符合本自治條例規定之使用面積比例計算，減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率。

第七條 符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，由本府通報稅務局依下列規定辦理：

一 土地自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。

二 房屋自當月起減免房屋稅。

第八條 符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，其於適用原因事實消滅時，地價稅自次年起恢復課徵；房屋稅自次月起恢復課徵。

前項適用原因事實消滅，應由本府通報稅務局。

第九條 本自治條例自中華民國一百零六年一月十三日施行。