

「住宅法」修正案稅式支出評估方案

內政部營建署

民國 106 年 5 月

「住宅法」修正案稅式支出評估方案

壹、法案內容

（一）背景說明

住宅法（以下簡稱本法）於民國 100 年 12 月 30 日公布，並自公布後一年施行。自公布迄今，已有 4 年餘，為因應國內社會及經濟情勢快速變遷，並兼顧有效落實相關住宅政策及保障人民之基本居住權利，爰修正本法，修正後計分 8 章(總則、住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場、居住權利平等、罰則及附則)，共 70 條。

本評估方案主要係依稅捐稽徵法第 11 條之 4：「稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度。前項租稅優惠之擬訂，應經稅式支出評估。」，以及財政部 102 年 12 月 30 日台財稅字第 10204661510 號函頒「稅式支出評估基本規範格式」，針對本法修正案中屬於租稅優惠部分進行稅式支出評估。

（二）法案內容

與本評估方案有關之條文為第 15 條、第 16 條、第 22 條、第 23 條，茲列示修正條文對照表，及其說明如后：

修正條文	現行條文	說明
第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。 前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延		一、 <u>本條新增</u> 。 二、內政部自九十六年起開辦「整合住宅補貼資源實施方案」提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，或各直轄市、縣（市）政府辦理之低收入戶租金補貼、身心障礙者租金補貼等，以減輕該等弱勢家庭之居住負擔。惟實務上迭有住宅所有權人因

長之，並以一次為限。		稅負考量不願出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭或其他機關辦理之各項租金補貼者，為落實政府租金補貼政策，爰第一項規定住宅出租予接受主管機關或其他機關租金補貼之住宅所有權人，享有適度所得稅優惠。 三、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第二項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。
第十六條 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。 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。 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。		一、<u>本條新增</u>。 二、為鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，爰增訂地價稅租稅優惠。另考量公益出租人應繳納之房屋稅已可依照房屋稅條例第五條獲得相關租稅優惠，爰第一項之租稅優惠僅定明地價稅。 三、考量地價稅係地方政府主要財源收入，爰第二項定明租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

		四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第三項明定第一項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院視情況延長，並以一次為限。
<u>第二十二條 社會住宅</u> 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。 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。 <u>第一項社會住宅營運期間作為居住、社區長照服務或托育使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</u> <u>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。</u>	<u>第二十條 民間興辦之社會住宅</u> 住宅於興建或營運期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得予適當減徵。 前項減徵之期限、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。	一、條次變更。 二、為減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，並促進民間參與興辦社會住宅，爰修正第一項之地價稅租稅優惠範圍，並增列房屋稅亦得以適當減免。 三、考量地價稅及房屋稅係地方政府主要財源收入，爰第二項酌作文字修正，明定租稅優惠之相關事項由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。 四、為減輕民眾承租社會住宅居住、住宅所有權人提供社區長照服務或托育空間之負擔，及增加民間參與社會住宅包租代管、代租代管之意願，爰增訂第三項提供免徵營業稅租稅優惠。 五、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，

		應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第四項明定第一項及第三項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。
第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。 住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、社區長照服務或托育使用，得依下列規定減徵租金所得稅： 一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。 二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。		一、<u>本條新增</u>。 二、為提升社會住宅辦理成效及擴大民間參與能量，爰增訂第一項獎勵租屋服務事業辦理。 三、為發展社會住宅租屋服務市場，鼓勵住宅所有權人依修正條文第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為社會住宅居住、社區長照服務或托育使用，宜提供適度租稅優惠措施，以提高住宅所有權人出租誘因，爰增訂第二項減徵住宅所有權人租金所得稅規定，及提高出租期間住宅必要損耗及費用之扣除成數。 四、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於

前項減徵租金所得稅規定，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。		第三項明定第二項租稅優惠實施年限為五年，屆時再授權行政院延長，並以一次為限。
---	--	--

（三）具體願景

為保障中低所得家庭之居住權益，內政部提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，以減輕弱勢家庭之居住負擔，惟考量房東因稅負問題不願意出租住宅予接受政府住宅租金補貼之弱勢家庭，須提供適當誘因，減免房東部分稅負，提高房東出租意願（第 15 條、第 16 條）。

此外，為鼓勵政府或民間廣為興辦社會住宅，以供出租予中低所得家庭及特殊情形身分者，並為減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，及促進民間參與興辦社會住宅，綜合所得稅、房屋稅、地價稅、營業稅予以適當減免，提升興辦社會住宅意願（第 22 條、第 23 條）。

為提高社會住宅採承租民間住宅並轉租方式，或媒合承、出租雙方，及其管理之效率，進而發展租屋服務產業，本法擬鼓勵租屋服務事業辦理，對租屋服務事業所收取之租屋服務費用，免徵營業稅（第 22 條）。

貳、整體評估

本節回顧其他國家及我國的住宅政策，並說明此次住宅法修正草案預期達成之具體效益。

（一）社會住宅

社會住宅 (socialhousing) 別稱為「社會出租住宅」 (socialrentedhousing)，強調住宅只租不賣的精神。指政府興建或民間

擁有的合於標準之房屋，以低於市場租金或以免費出租給較低所得家戶的方式；或政府補助房租給較低所得家戶向民間租屋居住。社會住宅本質上，是將住宅去商品化(de-commodification)，對象以社會中經濟弱勢族群體，企圖達成提昇全民居住品質的目標。

（二）國際作法

1.英國住宅補貼政策

英國住宅的補貼方式，可分為直接補貼及間接補貼，直接補貼是政府通過財政撥款、稅收減免等方式，將補貼提供給住戶，對自有住宅補貼和房租補貼；而間接補貼是政府將補助提供給開發商，包括開發商的建屋補貼，透過低息貸款及稅收減免等方式，以及社會出租補貼，即承租租金與市場租金之間的差額由政府直接補貼給出租者，承租戶只需依政府所規定的租金標準支付。

英國環境、交通和區域部（department of environment, transport and the regions）根據每年中央財政預算，綜合各個地方政府的住宅供給及低收入的居民住宅需求情況，按照年度撥款給予地方政府，再由地方政府負責公共住宅的建設。政府興建住宅增加住宅的供給，成為英國福利制度的重要指標。

2.美國住宅補貼政策

住宅補貼是 1970 年代主要的住宅政策，1974 年實施 Section8 計畫，針對低收入戶的租金有實質補貼，包括：計畫型協助（projected-based assistance）之出租公共住宅，主要在於對指定補貼興建的住宅，須在完工後提供給低收入的家戶。以及租賃型協助（tenant-based assistance）之租金補貼，即租金憑證（rent certificates）及住宅優惠券（housing vouchers）方案，只要房屋品質與住戶所承租的租金能符合標準，且房東有意願加入，住戶都可自由的選擇承租之地點與房屋之類型。

1980 年代因受雷根政府預算緊縮政策的影響，造成公部門資源

有限，而將補貼對象設定在低收入家戶，且重新調整租賃補貼制度使其能更符合市場機制，並透過非營利機構與社區發展協會作為對於住宅補貼的推動力。因此，住宅補貼政策的改變不再一味提供公共住宅，而是透過州、地方政府及私人機構對於住宅計畫的參與，將政策的重點放在直接或間接，補助民間地主及開發商重整低收入住宅及興建新住宅，來降低開發之成本，達到住宅補貼的政策目標。1990 年代推行的住宅補貼的政策，運用「住宅選擇優惠券方案」(housingchoicevouchersprogram)，住宅由低收入家戶自行尋找，之後直接由公共住宅機構支付予私有住宅市場的房東，其差額由承租戶自行負擔。

近年來，對於低收入家戶住宅問題，聯邦政府已逐漸從定點協助 (place-basedassistance) 轉向以家戶或個人之協助為導向 (assistancetargettowardindividualsorfamilies)，強調家戶領取住宅補貼於私有住宅的市場中，具有選擇住宅的自由度及彈性，期待能夠實現混合所得階層共住，且打破社會問題種族隔離。

3.新加坡住宅補貼政策

根據新加坡政府統計，新加坡 5 百萬人口中有近九成擁有自有住宅，其中住在政府提供的組屋當中高達 82%，這是基於自 1960 年以來的政策，新加坡政府成立了建屋發展局，提供大量平價組屋給予民眾 99 年的租約，讓「住者有其屋」的理想能實現。新加坡的組屋分為新建及二手組屋兩種，購買組屋的自備款，可由員工及雇主提撥至薪資的公積金按月扣除，以降低購屋之財務壓力。而二手組屋價格一般介於新建組屋及私人公寓之間，新建組屋價格約二手組屋的六成，私人住宅價格則約二手組屋的一倍以上。由於住宅補貼政策相當優惠，新加坡政府為了避免人民用補貼政策來當作套利工具，附帶條件要住滿三年才得出租或轉售，新建組屋因為有政府價格補貼，並可以向建屋發展局申辦為期三十年之低利貸款且高達九

成；二手組屋則須自行向銀行申貸，額度最高八成，故只限擁有永久居留權身份就可以購買，無月薪收入與買賣次數限制。

（三）我國作法

依陳慧君（2011）的分類，政府推動住宅政策，大致可分為政府建立購建屋制度、政府直接興建、獎勵民間投資興建、停辦國民住宅及健全房屋市場等五個時期。第一時期從 1957 年至 1975 年間，1957 年公布「興建國民住宅貸款條款」，奠定以長期低利貸款的政府購建屋制度，1959 年實施「臺灣省國民住宅興建管理辦法」及「臺灣省國民住宅興建計畫委員會」，1964 年起則以興建住宅為主。第二時期從 1976 年至 1981 年間，此時期主要以「國民住宅條例」規定辦理，由政府直接興建及管理國民住宅，此階段政府同時進行軍眷村的改建及貸款自建國民住宅。第三時期從 1982 年至 1997 年間，1982 年修訂「國民住宅條例」，興建方式除了政府直接興建外，增加貸款人民自建，協助對於偏遠地區的民眾興建國宅。1984 年開始獎勵投資興建國民住宅，透過民間參與，協助政府解決土地取得困難等問題。第四時期自 1997 年至 2009 年間，行政院於 1998 年提出「振興建築投資業措施」，暫緩國民住宅新建二年。2000 年因供給國內住宅過剩，停止辦理貸款人民自建及政府直接興建。2002 年，因落實「健全房地產市場措施」，而停辦 1 年貸款人民自建。2003 年至 2009 年，因為配合其他替代優惠貸款，開始陸續停辦貸款人民自建及輔助人民貸款自購住宅。第五時期從 2010 年迄今，為了健全房屋市場、穩定社會經濟及安定民心，確保房屋市場機制能夠正常運作，滿足中低所得及受薪階級的基本居住需求，調節供給住宅用地來維持社會公平正義。通過核備「健全房屋市場方案」，其中就「台北都會區住宅供給與需求均衡面」而言，其主要處理原則為「建立郊區土地儲備制度，俾適時適量提供平價住宅，以調節供需」及「持續推動都會地區規劃興建合宜住宅」。再就「協助輔導中低收入戶及

受薪階級，提升購（租）屋能力面」而言，主要處理原則為「提供平價住宅」及「提供租金補貼及住宅貸款利息補貼」，包括照顧中低收入戶之「整合住宅補貼資源實施方案」及照顧新婚或育有子女家庭之「青年安心成家方案」，提供貸款利息補貼及租金補貼以輔購住宅。

（四）預期效益

本次住宅法修正草案，提供無自有住宅之中低所得家庭租金補貼，以減輕弱勢家庭之居住負擔，此外，鼓勵政府或民間廣為興辦社會住宅，以供出租予中低所得家庭及特殊情形身分者，並減輕主管機關興辦社會住宅財務負擔，最後，獎勵租屋服務事業辦理社會住宅轉租及管理，提升社會住宅辦理成效及擴大民間參與能量。以上預期能有效落實相關住宅政策及保障國民之基本居住權利。

參、採行稅式支出措施之理由

（一）必要性

住宅政策之「住者適其屋」為政府所推動的目標，然而在現今高物價以及低薪資水準的環境下，青年族群及弱勢家庭並無法獲得適宜的居住環境。為落實「居住正義」，社會住宅以及租金補貼政策是目前政府直接協助及解決民眾居住問題的二種方式。本次住宅法修正，期望透過廣興社會住宅以及租金補貼，照顧買不起房屋或租屋受歧視的中低所得家庭，實現「居住正義」的目標。在政策推行的過程中，有必要採稅式支出措施，提供民間及政府租稅優惠的誘因，鼓勵民間及政府興建社會住宅，或房屋所有權人將房屋出租。

（二）衡平性

對不同繳稅能力的納稅義務人，本次住宅法修正，對於入住社會住宅的居住條件，或取得租金補貼的資格，設有一定程度的限制，主要目的是協助有購屋租屋需求之青年或是弱勢族群，而非一視同

仁予以補助。

本次住宅法修正，其實際受益者除了青年及弱勢族群以外，因提供住宅所有權人租稅誘因，減輕住宅所有權人租稅負擔，使其受益，因而提高出租意願。此外，在社會住宅興建的前、中、後期，一般民眾皆有程度不一的受益，例如：社會住宅興建前期，若民眾支持社會住宅而去標籤化的情況下，當地房價將持續上漲，且為了配合社會住宅食、衣、行的需求而擴大公共建設或公共運輸，社會住宅附近的居民同樣受益。社會住宅興建中、後期，將創造相當的工作機會，解決部分人口的失業問題，而興建完成後人口聚集，亦將帶動更是經濟需求，有助於繁榮當地。

（三）執行性

對房屋所有權人而言，綜所稅本是每年應自行申報的例行租稅義務，減免相關租金租稅負擔並不會增加納稅義務人的依從成本，而地價稅與房屋稅，係稽徵機關依稅籍底冊核課，納稅義務人無須申報，無依從成本問題。對租屋服務業者而言，營業稅申報本亦是每兩個月須定期申報者，減免租屋服務費用之營業稅亦未增加依從成本。

（四）關聯性

關於社會住宅營運管理與租金補貼政策，並無與現行稅式支出政策重複。而社會住宅適用促進民間參與公共建設法中的租稅優惠與政府現行的住宅法中的社會住宅的性質相類似，但兩者並非重複。主要是本次住宅法修正，著重於住宅所有權人以及租屋服務事業的租稅優惠誘因，而本計畫的評估，亦規劃社會住宅由政府興建、或民間住宅所有權人提供下，其相關的租稅優惠，與促進民間參與公共建設法主要係吸引民間參與興建並不完全相同。

經由社會住宅優惠租稅，提供青年及弱勢族群良善的居住環境，提升我國的社會福利制度，照顧中低所得者，達到政府倡導居住正

義的目標。

肆、稅式支出評估

(一) 評估之範圍及基本資料

1. 評估範圍

依住宅法修正草案第 19 條第一項規定，主管機關興辦社會住宅方式計有八種態樣、民間興辦社會住宅計有五種態樣，各興辦方式依第 22 條及第 23 條，牽涉減免納(徵)綜合所得稅、營業稅、減免地價稅及房屋稅等，實施年限皆以五年為限。惟依內政部營建署「八年二十萬戶社會住宅興辦計畫」分析，我國目前對於民間興辦社會住宅誘因不足，民間配合意願不高，暫不考慮民間興辦之社會住宅，復以社會住宅於我國推行尚屬初期，以政府主導為主，採逐步推動方式，先由政府新建社會住宅、承租民間住宅並轉租（或媒合承、出租雙方）及代為管理(即：包租代管)、公益出租人著手，循序漸進推動社會住宅。因此在社會住宅方面，本計畫評估範圍為政府新建社會住宅（包含社區長照服務與托育設施）及包租代管。

此外，住宅法修正草案第 15 條及第 16 條規定，房屋所有權人將房屋出租予符合租金補貼申請資格者(該所有權人即公益出租人)，部分減免綜合所得稅、地價稅按自用住宅用地稅率課徵，實施年限同樣以五年為限。

綜上所述，本計畫評估範圍為住宅法修正後五年（假定為民國 106 年至 110 年），社會住宅(即：政府新建社會住宅及包租代管)及公益出租人之稅式支出。

(1)社會住宅方面的稅式支出評估範圍為(第 22、23 條)：

a.就租屋服務事業，評估其租屋服務費用及租金收入免徵營業稅之稅式支出。

b.就包租代管房屋所有權人，評估其減免之綜所稅、地價稅、

房屋稅之稅式支出。

c.就政府興建之社會住宅，供居住、社區長照服務、托育設施，評估其減免之營業稅、地價稅、房屋稅之稅式支出。

(2)公益出租人的稅式支出範圍為評估其減免之綜所稅、地價稅之稅式支出(第 15、16 條)。

2.社會住宅基本資料

關於政府興建社會住宅、包租代管戶數，係依內政部營建署「八年二十萬戶社會住宅興辦計畫」預估數。

(1).民國 106 至 110 年政府興建供居住社會住宅戶數

預估民國 106 至 110 年政府興建社會住宅累計戶數如下表：

表一民國 106-110 年政府興建社會住宅預估戶數表 單位：戶

年期 縣市	106	107	108	109	110
臺北市	1,750	3,220	4,785	6,500	8,125
新北市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
桃園市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
臺中市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
臺南市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
高雄市	1,750	3,216	4,783	6,500	8,125
累計戶數	10,500	19,300	28,700	39,000	48,750

依住宅法修正草案第 33 條規定，社會住宅應保留一定空間供作社區長照服務與托育設施之用，本計畫依符合該規定之台北市安康公營住宅二期推估政府興建社會住宅應有之社區長照服務與托育設施面積樓地板面積¹，如下二表所示：

¹依該社會住宅規劃，526 戶應有之社區長照服務面積為 1,024.79 平方公尺、托育設施面積為 393.63 平方公尺，本計畫據此推估政府興建社會住宅應有之社區長照服務與托育設施面積。例如：台北市民國 106 年預估社會住宅數為 1,750 戶，則應有之社區長照服務面積應為 3,409 平方公尺、應有之托育設施面積為 1,310 平方公尺。

表二 民國 106-110 年社區長照服務累計樓地板面積 單位：平方公尺

縣市 \ 年期	106	107	108	109	110
臺北市	3,409	6,273	9,322	12,664	15,830
新北市	3,409	6,266	9,319	12,664	15,830
桃園市	3,409	6,266	9,319	12,664	15,830
臺中市	3,409	6,266	9,319	12,664	15,830
臺南市	3,409	6,266	9,319	12,664	15,830
高雄市	3,409	6,266	9,319	12,664	15,830

表三 民國 106-110 年托育設施累計樓地板面積 單位：平方公尺

縣市 \ 年期	106	107	108	109	110
臺北市	1,310	2,410	3,581	4,864	6,080
新北市	1,310	2,407	3,579	4,864	6,080
桃園市	1,310	2,407	3,579	4,864	6,080
臺中市	1,310	2,407	3,579	4,864	6,080
臺南市	1,310	2,407	3,579	4,864	6,080
高雄市	1,310	2,407	3,579	4,864	6,080

因此，政府興建之社會住宅扣除社區長照服務與托育設施使用面積後，供居住社會住宅累計戶數如下表²：

²本計畫以社區長照服務與托育設施面積，按每縣市平均社會住宅面積，推估約當戶數，再以總社會住宅數減此約當戶數，即為供居住社會住宅戶數。例如：台北市平均社會住宅面積每戶為 52.785 平方公尺，而民國 106 年社區長照服務與托育設施面積合計 4,719 平方公尺，約當 90 戶，由此推估供居住社會住宅戶數為總戶數 1,750 戶減 90 戶，即 1,660 戶。

表四 民國 106-110 年政府興建供居住社會住宅預估戶數表 單位：戶

年期 縣市	106	107	108	109	110
臺北市	1,660	3,055	4,540	6,168	7,710
新北市	1,663	3,057	4,546	6,178	7,722
桃園市	1,692	3,108	4,623	6,283	7,852
臺中市	1,694	3,113	4,630	6,292	7,865
臺南市	1,691	3,107	4,621	6,280	7,850
高雄市	1,691	3,108	4,621	6,280	7,851
累計戶數	10,091	18,548	27,581	37,481	46,850

(2).民國 106 至 110 年社區長照服務、托育設施累計樓地板面積
如表二及表三所示。

(3).民國 106 至 110 年包租代管方式辦理社會住宅戶數

表五 民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅預估累計戶數表 單位：戶

年期 縣市	106	107	108	109	110
臺北市	2,100	3,600	5,100	6,670	8,500
新北市	2,100	3,600	5,100	6,666	8,500
桃園市	1,900	3,500	5,100	6,666	8,250
臺中市	1,900	3,500	5,100	6,666	8,250
臺南市	1,000	2,900	4,800	6,666	8,250
高雄市	1,000	2,900	4,800	6,666	8,250
累計戶數	10,000	20,000	30,000	40,000	50,000

3. 公益出租人基本資料

內政部營建署依據過去租金補貼實際辦理情形，並參酌各年度變化幅度，推估未來租金補貼戶數應不至於大幅變動，據以預估民國 106 至 110 年租金補貼戶數如下表：

表六 民國 106-110 年租金補貼預估累計戶數表 單位：戶

年期 縣市	106	107	108	109	110
新北市	11,408	11,408	11,408	11,408	11,408
臺北市	8,074	8,074	8,074	8,074	8,074
桃園市	6,143	6,143	6,143	6,143	6,143
臺中市	5,303	5,303	5,303	5,303	5,303
臺南市	2,767	2,767	2,767	2,767	2,767
高雄市	7,772	7,772	7,772	7,772	7,772
宜蘭縣	790	790	790	790	790
新竹縣	263	263	263	263	263
苗栗縣	369	369	369	369	369
彰化縣	1,088	1,088	1,088	1,088	1,088
南投縣	691	691	691	691	691
雲林縣	439	439	439	439	439
嘉義縣	290	290	290	290	290
屏東縣	1,299	1,299	1,299	1,299	1,299
臺東縣	290	290	290	290	290
花蓮縣	597	597	597	597	597
澎湖縣	202	202	202	202	202
基隆市	759	759	759	759	759
新竹市	439	439	439	439	439
嘉義市	851	851	851	851	851
金門縣	167	167	167	167	167
連江縣	2	2	2	2	2
累計戶數	50,003	50,003	50,003	50,003	50,003

(二) 稅收影響數之評估

依財政部 102 年 12 月 30 日台財稅字第 10204661510 號函頒「稅式支出評估基本規範格式」，計算稅式支出成本的方式主要有三種，第一種是「最初收入損失法」(Initial revenue loss)；第二種是「最終收入損失法」(Final revenue loss)；第三種是「等額支出法」(Outlay equivalence)。本研究分析如下：

1. 最初收入損失法

此法假設的估計方式是，納稅義務人行為模式不變，在有存在租稅獎勵法規時，政府所減少的稅收金額，重點在於某項法律存在與不存在時所產生比較的成本差異。依此，租屋服務事業、包租代管房屋所有權人等由住宅法修正所誘發者不列入本法評估範圍，政府興建之社會住宅、公益出租人則屬之。

(1). 政府興建之社會住宅

依住宅法修正草案第 22 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。且營運期間作居住、社區長照服務、托育使用之租金收入，免徵營業稅。因此，政府興建供居住社會住宅、社區長照服務、托育設施，可減免或免除之稅捐為營業稅、地價稅、房屋稅。

a. 營業稅

本計畫估算政府興建之社會住宅，供居住、社區長照服務、托育使用之租屋收入免徵營業稅的稅收損失，公式如下：

$$\text{戶數} \times \text{每月租金收入} \times 12 \text{ 個月} \times \text{附加價值率} \times \text{營業稅稅率}$$

其中戶數、每月租金收入及營業稅有效稅率說明如下：

(a)戶數：民國 106-110 年政府興建供居住之社會住宅戶數如表四，供社區長照服務、托育使用之戶數由表二及表三樓地板面積，依各都平均樓地板面積推估。供居住、社區長照服務、托育使用之合計約當戶數同表一。

(b)每月租金收入：依內政部營建署預估，每月一般租金收入為 15,000 元，政府興建之社會住宅租金收入為 80%，折合 12,000 元。

(c)附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：100 年度)工商及服務業普查，行業別為住宿服務業，附加價值率為 56.22%。

(d)營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。

b.地價稅

本計畫估算若政府興建之社會住宅，作居住、社區長照服務、托育使用，地價稅全免，稅收損失為：

$$\text{戶數} \times \text{平均土地面積} \times \text{平均申報地價} \times \text{地價稅稅率}$$

其中戶數、平均土地面積、平均申報地價及地價稅稅率說明如下：

(a)戶數：民國 106-110 年政府興建供居住之社會住宅戶數如表四，供社區長照服務、托育使用之戶數由表二及表三樓地板面積，依各都平均樓地板面積推估。

(b)平均土地面積：依樓地板面積估算之，如前所述，本計畫以平均土地面積為平均樓地板面積 0.141737 計算。

(c)平均申報地價：公有土地以各縣市平均公告地價 100%估計。各縣市之平均公告地價分別為：臺北市每平方公尺 32,555 元，新北市每平方公尺 1,774 元、桃園市每平方公尺 1,848 元、臺中市每平方公尺 971 元、臺南市每平方公尺 743 元、高雄市每平方公尺 1,052 元。民國 108 年以後考慮重新規定地價，如前所述，平均漲幅分別為：臺北市 13.99%，新北市 16.94%、桃園市 21.49%、臺中市 18.51%、臺南市 12.68%、高雄市 13.94%。

(d)地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。

c.房屋稅

本計畫估算若政府興建之社會住宅，作居住、社區長照服務、托育使用，房屋稅全免，稅收損失為：

$$\text{戶數} \times \text{標準單價} \times \text{平均樓地板面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{屋齡}) \times \text{地段率} \times \text{各縣市房屋稅稅率}$$

其中戶數、標準單價、平均樓地板面積、折舊率、平均屋齡、調整率及各縣市房屋稅稅率說明如下：

- (a)戶數：民國 106-110 年政府興建供居住之社會住宅戶數如表四，供社區長照服務、托育使用之戶數由表二及表三樓地板面積，依各都平均樓地板面積推估。
- (b)標準單價：如前所述，依各縣市最近一次房屋構造標準單價表，構造為「鋼筋混凝土造(B)預鑄混凝土造(T)」之第三類（即住宅類），第一層至第十五層平均價計算。
- (c)平均樓地板面積：如前所述，本計畫以 103 年度行政院主計總處調查之家庭住宅狀況中，平均每戶居住平均樓地板面積 50%計算。
- (d)折舊率：依各縣市「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」折舊率計算。每年折舊率除高雄市為 1.17%，其餘五都皆為 1%。
- (e)屋齡：社會住宅依實際建造屋齡計算。
- (f)地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，本地段率以 100%估算。
- (g)各縣市房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，臺北市 1.5%³，新北市 2.4%⁴、桃園市 2.4%、臺中市 1.5%、臺南市 1.5%、高雄市 1.5%。

³依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定，公有房屋供住家使用者，除法規另有規定外，一律按 1.5%計課房屋稅。

⁴同附註 3。

d. 稅收損失彙總

表七 政府興建供居住、社區長照服務、托育使用之社會住宅稅收損失 單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
政府興建之社會住宅 1.營業稅、2.地價稅、3.房屋稅					
1	\$7,083,720	\$13,034,045	\$19,368,915	\$26,310,960	\$32,888,700
2	\$4,260,791	\$7,841,512	\$13,283,306	\$18,046,296	\$22,558,427
3	\$15,739,693	\$28,809,047	\$42,599,576	\$57,604,889	\$71,640,584
小計	\$27,084,204	\$49,684,604	\$75,251,797	\$101,962,145	\$127,087,711
新北市					
1	\$7,083,720	\$13,017,854	\$19,360,819	\$26,310,961	\$32,888,699
2	\$239,326	\$439,937	\$765,055	\$1,039,693	\$1,299,560
3	\$9,983,333	\$29,202,868	\$43,211,224	\$58,449,994	\$72,687,104
小計	\$17,306,379	\$42,660,659	\$63,337,098	\$85,800,648	\$106,875,363
桃園市					
1	\$7,083,719	\$13,017,854	\$19,360,818	\$26,310,960	\$32,888,700
2	\$368,943	\$677,692	\$1,224,666	\$1,664,411	\$2,080,093
3	\$19,385,776	\$35,416,196	\$52,417,924	\$70,907,455	\$88,164,887
小計	\$26,838,438	\$49,111,742	\$73,003,408	\$98,882,826	\$123,133,680
台中市					
1	\$7,083,720	\$13,017,853	\$19,360,818	\$26,310,960	\$32,888,700
2	\$202,860	\$372,774	\$657,063	\$892,928	\$1,116,169
3	\$7,922,158	\$14,479,019	\$21,427,791	\$28,983,731	\$36,045,758
小計	\$15,208,738	\$27,869,646	\$41,445,672	\$56,187,619	\$70,050,627
台南市					
1	\$7,083,719	\$13,017,853	\$19,360,819	\$26,310,960	\$32,888,700
2	\$146,779	\$269,692	\$451,967	\$614,229	\$767,798
3	\$12,789,509	\$23,371,417	\$34,587,243	\$46,785,228	\$58,184,678
小計	\$20,020,007	\$36,658,962	\$54,400,029	\$73,710,417	\$91,841,176
高雄市					
1	\$7,083,719	\$13,017,854	\$19,360,819	\$26,310,960	\$32,888,700
2	\$208,495	\$383,197	\$649,167	\$882,218	\$1,102,922
3	\$15,829,514	\$28,908,825	\$42,731,908	\$57,755,729	\$71,773,950
小計	\$23,121,728	\$42,309,876	\$62,741,894	\$84,948,907	\$105,765,572
總計					
	\$129,579,494	\$248,295,489	\$370,179,898	\$501,492,562	\$624,754,129

因減免或免除政府興建供居住、社區長照服務、托育使用社會住宅之營業稅、地價稅、房屋稅，民國 106-110 年每年稅收損失介於 1 億 2,958 萬元至 6 億 2,475 萬元，每年分別為：106 年約 1 億 2,958 萬元、107 年約 2 億 4,830 萬元、108 年約 3 億 7,018 萬元、109 年約 5 億 149 萬元、110 年約 6 億 2,475 萬元。

(2). 公益出租人

依住宅法修正草案第 15 條規定，住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受政府租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不超過新臺幣一萬元。又依同法第 16 條規定，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。因此，若屬租金補貼而出租房屋之住宅所有權人，可減免者為綜所稅、地價稅。

a. 綜合所得稅

租金補貼之住宅所有權人，其租金收入同樣以每月 12,000 元估算，公式如下：

每月租金 10,000 元以下部分，免併入綜合所得稅，稅收損失為：

$$\text{戶數} \times 10,000 \text{ 元} \times 12 \text{ 個月} \times (1 - 43\%) \times \text{各縣市綜所稅有效稅率}$$

其中戶數、租賃收入必要損耗及費用標準及各縣市綜所稅有效稅率說明如下：

(a)戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年租金補貼住宅戶數。

(b)租賃收入必要損耗及費用標準：依所得稅法及其相關規定，租賃收入未能提具必要損耗及費用之確實證據者，稽徵機關得依財政部核定之減除標準調整之，目前公布之必要費用率為 43%，本計畫以此估算之。

(c)各縣市綜所稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 103

年綜合所得稅申報核定資料，六都之有效稅率分別為：臺北市 12.53%，新北市 5.37%、桃園市 4.49%、臺中市 5.73%、臺南市 5.02%、高雄市 5.21%，其餘縣市略。

b.地價稅

本計畫估算若屬租金補貼之住宅所有權人，其住宅地價稅按自用住宅用地稅率課徵，稅收損失為：

$$\text{戶數} \times \text{平均土地面積} \times \text{平均申報地價} \times (\text{地價稅稅率} - 2\%)$$

其中，

(a)戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年租金補貼住宅戶數。

(b)平均土地面積：依樓地板面積估算之，如前所述，本計畫以平均土地面積為平均樓地板面積 0.141737 計算。各縣市平均土地面積分別為：臺北市 7.48 平方公尺，新北市 7.71 平方公尺、桃園市 11.41 平方公尺、臺中市 11.94 平方公尺、臺南市 11.29 平方公尺、高雄市 11.32 平方公尺、宜蘭縣 11.11 平方公尺、新竹縣 14.32 平方公尺、苗栗縣 13.51 平方公尺、彰化縣 12.33 平方公尺、南投縣 12.43 平方公尺、雲林縣 11.30 平方公尺、嘉義縣 10.86 平方公尺、屏東縣 11.41 平方公尺、臺東縣 10.80 平方公尺、花蓮縣 10.03 平方公尺、澎湖縣 9.41 平方公尺、基隆市 7.48 平方公尺、新竹市 11.58 平方公尺、嘉義市 11.04 平方公尺、金門縣 14.21 平方公尺、連江縣 9.42 平方公尺。

(c)平均申報地價：如前所述，本計畫以各縣市平均公告地價 80% 為平均申報地價估計，民國 108 年以後同時考慮重新規定地價之漲幅。各縣市平均申報地價分別為：臺北市每平方公尺 26,044 元，新北市每平方公尺 1,419 元、桃園市每平方公尺 1,478 元、臺中市每平方公尺 777 元、臺南市

每平方公尺 594 元、高雄市每平方公尺 842 元、宜蘭縣每平方公尺 209 元、新竹縣每平方公尺 201 元、苗栗縣每平方公尺 203 元、彰化縣每平方公尺 522 元、南投縣每平方公尺 59 元、雲林縣每平方公尺 365 元、嘉義縣每平方公尺 145 元、屏東縣每平方公尺 153 元、臺東縣每平方公尺 26 元、花蓮縣每平方公尺 46 元、澎湖縣每平方公尺 187 元、基隆市每平方公尺 1,368 元、新竹市每平方公尺 3,808 元、嘉義市每平方公尺 3,564 元、金門縣每平方公尺 98 元、連江縣每平方公尺 174 元。民國 108 年以後考慮重新規定地價，地價漲幅以之前三次重新規定地價平均漲幅計算，分別為：臺北市 13.99%，新北市 16.94%、桃園市 21.49%、臺中市 18.51%、臺南市 12.68%、高雄市 13.94%、宜蘭縣 45.28%、新竹縣 10.52%、苗栗縣 16.27%、彰化縣 6.26%、南投縣 11.64%、雲林縣 1.80%、嘉義縣 5.76%、屏東縣 8.65%、臺東縣 9.80%、花蓮縣 13.66%、澎湖縣 6.65%、基隆市 11.92%、新竹市 11.73%、嘉義市 6.66%、金門縣 3.15%、連江縣 18.54%。。

(d)地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計，而自用住宅用地稅率為 2‰。

c. 稅收損失彙總

表八 公益出租人稅收損失表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
公益出租人 1.綜合所得稅、2.地價稅					
1	\$69,198,378	\$69,198,378	\$69,198,378	\$69,198,378	\$69,198,378
2	\$12,585,766	\$12,585,766	\$14,346,515	\$14,346,515	\$14,346,515
小計	\$81,784,144	\$81,784,144	\$83,544,893	\$83,544,893	\$83,544,893
新北市					
1	\$41,902,497	\$41,902,497	\$41,902,497	\$41,902,497	\$41,902,497
2	\$998,626	\$998,626	\$1,167,793	\$1,167,793	\$1,167,793
小計	\$42,901,123	\$42,901,123	\$43,070,290	\$43,070,290	\$43,070,290
桃園市					
1	\$18,866,136	\$18,866,136	\$18,866,136	\$18,866,136	\$18,866,136
2	\$828,544	\$828,544	\$1,006,598	\$1,006,598	\$1,006,598
小計	\$19,694,680	\$19,694,680	\$19,872,734	\$19,872,734	\$19,872,734
台中市					
1	\$20,784,154	\$20,784,154	\$20,784,154	\$20,784,154	\$20,784,154
2	\$393,406	\$393,406	\$466,226	\$466,226	\$466,226
小計	\$21,177,560	\$21,177,560	\$21,250,380	\$21,250,380	\$21,250,380
台南市					
1	\$9,500,993	\$9,500,993	\$9,500,993	\$9,500,993	\$9,500,993
2	\$148,512	\$148,512	\$167,343	\$167,343	\$167,343
小計	\$9,649,505	\$9,649,505	\$9,668,336	\$9,668,336	\$9,668,336
高雄市					
1	\$27,696,610	\$27,696,610	\$27,696,610	\$27,696,610	\$27,696,610
2	\$592,573	\$592,573	\$675,178	\$675,178	\$675,178
小計	\$28,289,183	\$28,289,183	\$28,371,788	\$28,371,788	\$28,371,788
六都以外縣市					
1	\$23,120,986	\$23,120,986	\$23,120,986	\$23,120,986	\$23,120,986
2	\$617,549	\$617,549	\$676,193	\$676,193	\$676,193
小計	\$23,738,535	\$23,738,535	\$23,797,179	\$23,797,179	\$23,797,179
總計					
1	\$211,069,754	\$211,069,754	\$211,069,754	\$211,069,754	\$211,069,754
2	\$16,164,976	\$16,164,976	\$18,505,846	\$18,505,846	\$18,505,846
	\$227,234,730	\$227,234,730	\$229,575,600	\$229,575,600	\$229,575,600

因減免租金補貼之公益出租人綜所稅、地價稅，民國 106-110 年每年稅收損失估計介於 2 億 2,723 萬元至 2 億 2,958 萬元。

(3).稅收總損失

茲加總前述政府興建之社會住宅（含供居住、社區長照服務、托育使用）、公益出租人，各都民國 106-110 年合計之稅收損失如下表：

表九 稅收總損失表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
小計	\$108,868,348	\$131,468,748	\$158,796,690	\$185,507,038	\$210,632,604
新北市					
小計	\$60,207,502	\$85,561,782	\$106,407,388	\$128,870,938	\$149,945,653
桃園市					
小計	\$46,533,118	\$68,806,422	\$92,876,142	\$118,755,560	\$143,006,414
台中市					
小計	\$36,386,298	\$49,047,206	\$62,696,052	\$77,437,999	\$91,301,007
台南市					
小計	\$29,669,512	\$46,308,467	\$64,068,365	\$83,378,753	\$101,509,512
高雄市					
小計	\$51,410,911	\$70,599,059	\$91,113,682	\$113,320,695	\$134,137,360
六都以外縣市					
小計	\$23,738,535	\$23,738,535	\$23,797,179	\$23,797,179	\$23,797,179
總計					
	\$356,814,224	\$475,530,219	\$599,755,498	\$731,068,162	\$854,329,729

估計本次住宅法修正，因相關租稅優惠，民國 106-110 年每年稅收損失介於 3 億 5,681 萬元至 8 億 5,433 萬元，每年分別為：106 年約 3 億 5,681 萬元、107 年約 4 億 7,553 萬元、108 年約 5 億 9,976 萬元、109 年約 7 億 3,107 萬元、110 年約 8 億 5,433 萬元。

2. 最終收入損失法

此法的估計方式是，採行租稅優惠法律後，納稅義務人相關行為模式的改變或效果，對其他稅收的影響數。本計畫認為，此法下

除了考慮最初收入損失法下對於稅收的影響外，尚須衡量納稅義務人行為改變的稅收影響數，包括：1.新設立的租屋服務事業，其租屋服務費用及租金收入免徵營業稅，以及租屋服務費用申報營利事業所得稅；2.符合包租代管住宅所有權人之自然人，租金收入減免或免除綜合所得稅、地價稅、房屋稅，以及申報綜合所得稅。

(1). 租屋服務事業

a.營業稅減少

依住宅法修正草案第 22 條規定，租屋服務事業收取之租屋服務費用及租金收入，免徵營業稅。我國營業稅分為兩種課徵方式，一種是加值型營業稅，另一種則為非加值型營業稅。加值型營業稅是針對貨物或勞務在每一買賣或服務過程所創造出來的價值加以課稅，於銷售階段課徵營業稅，稱之為銷項稅額；而進貨及費用等所支付之營業稅額，稱之為進項稅額，進項稅額可用以扣抵銷項稅額。非加值型營業稅則是針對銷售貨物或勞務的營業總額來課稅。

由於加值型營業稅係就貨物或勞務之加值課徵，因此本計畫以考慮相關費用後之附加價值率計算租屋服務費用附加價值，作為營業稅課稅基礎。另外，租屋服務事業向承租人收取之租金收入亦為營業稅課稅範圍，需計算銷項稅額，然支付予出租人之租金，因屬個人無進項稅額可扣抵，此部分以租金收入總額作為營業稅課稅基礎。

我國營業稅以加值型營業稅為主，而非加值型營業稅主要適用對象為金融保險業、特種飲食業及小規模營業人等。住宅法修正草案之稅式支出對象多屬加值型營業稅之營業人，故本計畫採加值型營業稅方式估算。

本計畫估算民國 106-110 年包租代管下，租屋服務事業收取租屋服務費用及租金收入免徵營業稅的稅收損失，公式如下：

$$\text{戶數} \times \text{每月租屋服務費用} \times 12 \text{ 個月} \times \text{附加價值率} \times \text{營業稅稅率}$$

戶數×每月租金收入×12 個月×營業稅稅率

其中戶數、每月租屋服務費用及營業稅稅率說明如下：

- a.戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅戶數。
- b.每月租屋服務費用：租屋服務費用為租金收入 10%⁵，依內政部營建署預估，每月一般租金收入為 15,000 元⁶，包租代管租金收入為 80%，折合 12,000 元，10%租屋服務費用折合 1,200 元。
- c.附加價值率：依行政院主計總處最近年度(即：100 年度)工商及服務業普查，行業別為不動產經營及相關服務業，附加價值率為 60.66%。
- d.營業稅稅率：以加值型營業人稅率 5%計算。
- e.每月租金收入：以 12,000 元計算。

租屋服務費用及租金收入營業稅稅收損失分別彙總如下：

⁵租屋服務事業之租屋服務費用由政府決定並支付，目前內政部營建署估計該項費用為租金收入 10%。

⁶該項租金收入係依內政部營建署民國 105 年第一季季報住宅價格指數，全國平均數為 14,336 元，取較高整數為 15,000 元。此外，依新北市三重青年出租住宅公告租金，一般戶每月約介於 10,300 元~20,900 元，優先戶每月約介於 8,400 元~15,000 元，本計畫所採 12,000 元亦落於該區間內，推估此租金水準尚屬允當。

表十之一 租屋服務事業租屋服務費用營業稅稅收損失表

單位：元

106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市				
\$917,179	\$1,572,307	\$2,227,435	\$2,913,136	\$3,712,392
新北市				
\$917,179	\$1,572,307	\$2,227,435	\$2,911,389	\$3,712,392
桃園市				
\$829,829	\$1,528,632	\$2,227,435	\$2,911,389	\$3,603,204
台中市				
\$829,829	\$1,528,632	\$2,227,435	\$2,911,389	\$3,603,204
台南市				
\$436,752	\$1,266,581	\$2,096,410	\$2,911,389	\$3,603,204
高雄市				
\$436,752	\$1,266,581	\$2,096,410	\$2,911,389	\$3,603,204
租屋服務事業租屋服務費用-營業稅稅收損失合計				
\$4,367,520	\$8,735,040	\$13,102,560	\$17,470,081	\$21,837,600

因免徵租屋服務事業之租屋服務費用營業稅，民國 106-110 年每年稅收損失介於 437 萬元至 2,184 萬元，每年分別為：106 年約 437 萬元、107 年約 874 萬元、108 年約 1,310 萬元、109 年約 1,747 萬元、110 年約 2,184 萬元。

表十之二 租屋服務事業租金收入營業稅稅收損失表

單位：元

106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市				
\$15,120,000	\$25,920,000	\$36,720,000	\$48,024,000	\$61,200,000
新北市				
\$15,120,000	\$25,920,000	\$36,720,000	\$47,995,200	\$61,200,000
桃園市				
\$13,680,000	\$25,200,000	\$36,720,000	\$47,995,200	\$59,400,000
台中市				
\$13,680,000	\$25,200,000	\$36,720,000	\$47,995,200	\$59,400,000
台南市				
\$7,200,000	\$20,880,000	\$34,560,000	\$47,995,200	\$59,400,000
高雄市				
\$7,200,000	\$20,880,000	\$34,560,000	\$47,995,200	\$59,400,000
租屋服務事業租金收入-營業稅稅收損失合計				
\$72,000,000	\$144,000,000	\$216,000,000	\$288,000,000	\$360,000,000

因免徵租屋服務事業之租金收入營業稅，民國 106-110 年每年分別為：106 年約 7,200 萬元、107 年約 1 億 4,400 萬元、108 年約 2 億 1,600 萬元、109 年約 2 億 8,800 萬元、110 年約 3 億 6,000 萬元。

b. 營利事業所得稅增加

租屋服務事業收取之租屋服務費用應課徵營利事業所得稅。本研究估算民國 106-110 年包租代管下，租屋服務費用所增加的營利事業所得稅金額，公式如下：

$$\text{戶數} \times \text{每月租屋服務費用} \times 12 \text{ 個月} \times \text{稅前淨利率} \times 17\%$$

其中戶數、每月租屋服務費用及稅前淨利率說明如下：

(a) 戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅戶數。

(b) 每月租屋服務費用：如前所述，租屋服務費用為租金收入 10%，為 1,200 元。

(c) 稅前淨利率：以行政院主計總處最近年度(即：100 年度)工商及服務業普查，行業別為不動產經營及相關服務業稅前淨利率 21.36%。

稅收增加彙總如下：

表十一 租屋服務事業稅收增加表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
小計	\$1,098,075	\$1,882,414	\$2,666,753	\$3,487,695	\$4,444,589
新北市					
小計	\$1,098,075	\$1,882,414	\$2,666,753	\$3,485,603	\$4,444,589
桃園市					
小計	\$993,496	\$1,830,125	\$2,666,753	\$3,485,603	\$4,313,866
台中市					
小計	\$993,496	\$1,830,125	\$2,666,753	\$3,485,603	\$4,313,866
台南市					
小計	\$522,893	\$1,516,389	\$2,509,885	\$3,485,603	\$4,313,866
高雄市					

小計	\$522,893	\$1,516,389	\$2,509,885	\$3,485,603	\$4,313,866
總計					
	\$5,228,928	\$10,457,856	\$15,686,782	\$20,915,710	\$26,144,642

因租屋服務事業之租屋服務費用課徵營利事業所得稅，民國 106-110 年每年稅收增加分別為：106 年約 523 萬元、107 年約 1,046 萬元、108 年約 1,569 萬元、109 年約 2,092 萬元、110 年約 2,614 萬元。

c. 稅收淨影響

租屋服務事業課徵營利事業所得稅所增加之稅收與營業稅稅收損失相抵後，民國 106-110 年每年稅收淨損失分別為：106 年約 7,114 萬元、107 年約 1 億 4,228 萬元、108 年約 2 億 1,342 萬元、109 年約 2 億 8,455 萬元、110 年約 3 億 5,569 萬元。

(2).包租代管房屋所有權人

a. 綜合所得稅、地價稅、房屋稅減少

依住宅法修正草案第 23 條規定，住宅所有權人將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作居住使用，得依下列規定減徵租金所得稅：一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不超過新臺幣一萬元。二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。再依同法第 22 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。因此，若住宅所有權人為自然人，可減免或免除者為綜所稅、地價稅、房屋稅。

※綜合所得稅

包租代管租金收入同樣以每月 12,000 元估算，合計稅收損失為：

戶數×12,000 元×12 個月×(1-43%)×各縣市綜所稅有效稅率

其中戶數、租賃收入必要損耗及費用標準及各縣市綜所稅有效稅率說明如下：

- (a)戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅戶數。
- (b)租賃收入必要損耗及費用標準：依所得稅法及其相關規定，租賃收入未能提具必要損耗及費用之確實證據者，稽徵機關得依財政部核定之減除標準調整之，目前公布之必要費用率為 43%，本計畫以此估算之。
- (c)各縣市綜所稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 103 年綜合所得稅申報核定資料，六都之有效稅率分別為：臺北市 12.53%，新北市 5.37%、桃園市 4.49%、臺中市 5.73%、臺南市 5.02%、高雄市 5.21%。

※地價稅

若包租代管住宅地價稅全免，稅收損失為：

戶數×平均土地面積×平均申報地價×地價稅稅率

其中戶數、平均土地面積、平均申報地價及地價稅稅率說明如下：

- (a)戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅戶數。
- (b)平均土地面積：依樓地板面積估算之，本計畫以新北市三處社會住宅：中和秀峰段，三重大同南段、三重大安段等三處總基地面積除以總樓地板面積，得出平均土地面積為平均樓地板面積⁷0.141737 計算⁸。各縣市平均土地面積分

⁷平均樓地板面積請參見下述 c.房屋稅之(c)平均樓地板面積。

⁸於估算土地面積時，因各土地之使用分區不同、建物不同，難有一致之容積率，且亦

別為：臺北市 7.48 平方公尺，新北市 7.71 平方公尺、桃園市 11.41 平方公尺、臺中市 11.94 平方公尺、臺南市 11.29 平方公尺、高雄市 11.32 平方公尺。

(c)平均申報地價：依土地稅法規定，土地所有權人未於公告地價公告期間申報者，以公告地價的百分之八十為申報地價。土地所有權人可在公告地價 80%至 120%範圍內申報地價，但超過公告地價 120%時，超過部分不計，仍以公告地價之 120%為申報地價。但申報價格不足公告地價的 80%時，以公告地價的 80%為申報地價。本計畫以各縣市平均公告地價 80%為申報地價估計，各縣市平均申報地價分別為：臺北市每平方公尺 26,044 元，新北市每平方公尺 1,419 元、桃園市每平方公尺 1,478 元、臺中市每平方公尺 777 元、臺南市每平方公尺 594 元、高雄市每平方公尺 842 元。民國 108 年以後考慮重新規定地價，地價漲幅以之前三次重新規定地價平均漲幅計算，分別為：臺北市 13.99%，新北市 16.94%、桃園市 21.49%、臺中市 18.51%、臺南市 12.68%、高雄市 13.94%。

(d)地價稅稅率：依地價稅基本稅率 10‰估計。

※房屋稅

若包租代管住宅房屋稅全免，稅收損失為：

$$\text{戶數} \times \text{標準單價} \times \text{平均樓地板面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{平均屋齡}) \times \text{地段率} \times \text{各縣市房屋稅稅率}$$

其中戶數、標準單價、平均樓地板面積、折舊率、平均屋齡、

不宜以各縣市所有土地對所有樓地板面積之比值計算。為求合理估計，本計畫以新北市三處同是社會住宅案，作為推估土地面積之基礎，由於本計畫所估算之社會住宅皆為政府新建，為求規模經濟，各處社會住宅應可假設相同。

調整率及各縣市房屋稅稅率說明如下：

- (a)戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅戶數。
- (b)標準單價：依各縣市最近一次房屋構造標準單價表，構造為「鋼筋混凝土造(B)預鑄混凝土造(T)」之第三類（即住宅類），第一層至第十五層平均價計算。各縣市分別為：臺北市每平方公尺 11,363 元，新北市每平方公尺 6,993 元、桃園市每平方公尺 5,733 元、臺中市每平方公尺 3,583 元、臺南市每平方公尺 6,114 元、高雄市每平方公尺 7,548 元。
- (c)平均樓地板面積：依 103 年度行政院主計總處調查之家庭住宅狀況中，平均每戶居住樓地板面積估算之，再參酌中低所得家庭居住面積應低於平均樓地板面積，本計畫以平均樓地板面積 50%計算。以台北市為例，平均樓地板面積為 105.57 平方公尺，50%為 52.785 平方公尺（約 16 坪）。其餘分別為：新北市 54.39 平方公尺、桃園市 80.48 平方公尺、臺中市 84.22 平方公尺、臺南市 79.68 平方公尺、高雄市 79.89 平方公尺。
- (d)折舊率：依各縣市「鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造」折舊率計算。每年折舊率除高雄市為 1.17%，其餘五都皆為 1%。
- (e)平均屋齡：依內政部不動產資訊平台民國 104 年第四季房屋稅籍住宅類平均屋齡估算。各縣市分別為：臺北市 31.53 年，新北市 26.14 年、桃園市 23.56 年、臺中市 25.44 年、臺南市 30.00 年、高雄市 28.13 年。該社會住宅每年新增或退出戶數之屋齡將影響平均屋齡，本研究假設在估計期間內，新屋加入舊屋退出致平均屋齡維持不變。
- (f)地段率：考量承租者多為經濟弱勢族群，本地段率以 100% 估算。

(g)各縣市房屋稅稅率：依各縣市「其他供住家用者」所適用之房屋稅稅率，臺北市 2.4%，新北市 2.4%⁹、桃園市 2.4%、臺中市 1.5%、臺南市 1.5%、高雄市 1.5%。

※稅收損失彙總

表十二 包租代管房屋所有權人稅收損失表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
包租代管住宅所有權人 1.綜合所得稅、2.地價稅、3.房屋稅					
1	\$21,597,710	\$37,024,646	\$52,451,582	\$68,598,442	\$87,419,304
2	\$4,091,855	\$7,014,608	\$11,327,599	\$14,814,723	\$18,879,332
3	\$20,698,894	\$35,483,818	\$50,268,742	\$65,743,629	\$83,781,236
小計	\$46,388,459	\$79,523,072	\$114,047,923	\$149,156,794	\$190,079,872
新北市					
1	\$9,256,162	\$15,867,706	\$22,479,250	\$29,381,701	\$37,465,416
2	\$229,786	\$393,918	\$652,584	\$852,966	\$1,087,641
3	\$8,849,631	\$24,273,273	\$34,387,137	\$44,946,010	\$57,311,894
小計	\$18,335,579	\$40,534,897	\$57,518,971	\$75,180,677	\$95,864,951
桃園市					
1	\$7,002,245	\$12,898,872	\$18,795,499	\$24,566,824	\$30,404,484
2	\$320,331	\$590,083	\$1,044,614	\$1,365,372	\$1,689,816
3	\$16,082,795	\$29,626,201	\$43,169,607	\$56,425,216	\$69,833,188
小計	\$23,405,371	\$43,115,156	\$63,009,720	\$82,357,412	\$101,927,488
台中市					
1	\$8,936,050	\$16,461,144	\$23,986,238	\$31,351,424	\$38,801,268
2	\$176,191	\$324,562	\$560,473	\$732,571	\$906,648
3	\$6,412,919	\$11,813,272	\$17,213,625	\$22,499,221	\$27,845,571
小計	\$15,525,160	\$28,598,978	\$41,760,336	\$54,583,216	\$67,553,487
台南市					
1	\$4,120,416	\$11,949,206	\$19,777,997	\$27,466,693	\$33,993,432
2	\$67,091	\$194,563	\$362,869	\$503,935	\$623,682
3	\$5,115,140	\$14,833,906	\$24,552,672	\$34,097,523	\$42,199,905
小計	\$9,302,647	\$26,977,675	\$44,693,538	\$62,068,151	\$76,817,019
高雄市					
1	\$4,276,368	\$12,401,467	\$20,526,566	\$28,506,269	\$35,280,036

⁹新北市民國 106 年 7 月 1 日調整房屋稅率為 2.4%，民國 106 年仍以 1.5%計算，自民國 107 年起改以 2.4%。

2	\$95,306	\$276,387	\$521,238	\$723,870	\$895,879
3	\$6,068,141	\$17,597,610	\$29,127,079	\$40,450,231	\$50,062,167
小計	\$10,439,815	\$30,275,464	\$50,174,883	\$69,680,370	\$86,238,082
總計					
	\$123,397,031	\$249,025,242	\$371,205,371	\$493,026,620	\$618,480,899

因減免或免除包租代管房屋所有權人之綜所稅、地價稅、房屋稅，民國 106-110 年每年稅收損失介於 1 億 2,340 萬元至 6 億 1,848 萬元，每年分別為：106 年約 1 億 2,340 萬元、107 年約 2 億 4,903 萬元、108 年約 3 億 7,121 萬元、109 年約 4 億 9,303 萬元、110 年約 6 億 1,848 萬元。

b.綜合所得稅增加

包租代管房屋所有權人，因租金收入列入綜所稅申報租金所得，本研究估算民國 106-110 年包租代管租金收入所增加的綜所稅金額，公式如下：

$$\text{戶數} \times 2000 \times 12 \text{ 個月} \times (1-60\%) \times \text{各縣市綜所稅有效稅率}$$

其中戶數及各縣市綜所稅有效稅率說明如下：

(a)戶數：依內政部營建署預估民國 106-110 年包租代管方式辦理社會住宅戶數。

(b)各縣市綜所稅有效稅率：依財政部財政資訊中心民國 103 年綜合所得稅申報核定資料，六都之有效稅率分別為：臺北市 12.53%，新北市 5.37%、桃園市 4.49%、臺中市 5.73%、臺南市 5.02%、高雄市 5.21%。

稅收增加彙總如下：

表十三 包租代管房屋所有權人稅收增加表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
小計	\$2,526,048	\$4,330,368	\$6,134,688	\$8,023,210	\$10,224,480
新北市					
小計	\$1,082,592	\$1,855,872	\$2,629,152	\$3,436,456	\$4,381,920
桃園市					
小計	\$818,976	\$1,508,640	\$2,198,304	\$2,873,313	\$3,556,080
台中市					
小計	\$1,045,152	\$1,925,280	\$2,805,408	\$3,666,833	\$4,538,160
台南市					
小計	\$481,920	\$1,397,568	\$2,313,216	\$3,212,479	\$3,975,840
高雄市					
小計	\$500,160	\$1,450,464	\$2,400,768	\$3,334,067	\$4,126,320
總計					
	\$ 6,454,848	\$ 12,468,192	\$ 18,481,536	\$ 24,546,358	\$ 30,802,800

因包租代管房屋所有權人租金收入列入綜所稅申報，所增加的綜所稅金額，民國 106-110 年每年稅收增加分別為：106 年約 645 萬元、107 年約 1,247 萬元、108 年約 1,848 萬元、109 年約 2,455 萬元、110 年約 3,080 萬元。

c. 稅收淨影響

包租代管房屋所有權人申報綜合所得稅所增加之稅收與綜所稅、地價稅、房屋稅稅收損失相抵後，民國 106-110 年每年稅收淨損失分別為：106 年約 1 億 1,694 萬元、107 年約 2 億 3,656 萬元、108 年約 3 億 5,272 萬元、109 年約 4 億 6,848 萬元、110 年約 5 億 8,768 萬元。

(3). 政府興建之社會住宅

此部分與最初收入損失法相同，估計民國 106-110 年每年稅收損失分別為：106 年約 1 億 2,958 萬元、107 年約 2 億 4,830 萬元、108 年約 3 億 7,018 萬元、109 年約 5 億 149 萬元、110 年約 6 億

2,475 萬元。

(4). 公益出租人

綜合所得稅、地價稅減少

如最初收入損失法估計，民國 106-107 年每年稅收損失約為 2 億 2,723 萬元，民國 108-110 年每年約為 2 億 2,958 萬元。

(5). 最終收入損失法稅收總影響

前述租屋服務事業、包租代管住宅所有權人、政府興建之社會住宅、公益出租人，民國 106-110 年之稅收總損失合計如下表：

表十四 稅收總損失表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
小計	\$171,293,986	\$238,484,127	\$311,792,048	\$385,600,968	\$465,624,868
新北市					
小計	\$94,580,260	\$153,588,986	\$202,873,794	\$254,958,204	\$310,722,996
桃園市					
小計	\$84,448,318	\$138,650,210	\$194,833,297	\$252,019,561	\$307,937,106
台中市					
小計	\$66,421,287	\$104,374,816	\$143,403,823	\$182,927,804	\$221,857,698
台南市					
小計	\$46,608,911	\$95,432,723	\$145,418,313	\$196,353,493	\$241,329,735
高雄市					
小計	\$69,487,478	\$123,021,104	\$177,944,975	\$233,907,654	\$283,378,646
六都以外縣市					
小計	\$23,738,535	\$23,738,535	\$23,797,179	\$23,797,179	\$23,797,179
總計					
	\$556,578,775	\$877,290,501	\$1,200,063,429	\$1,529,564,863	\$1,854,648,228

前述租屋服務事業、包租代管住宅所有權民國 106-110 年之
稅收增加合計如下表：

表十五 稅收總增加表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
台北市					
小計	\$3,624,123	\$6,212,782	\$8,801,441	\$11,510,905	\$14,669,069
新北市					
小計	\$2,180,667	\$3,738,286	\$5,295,905	\$6,922,059	\$8,826,509
桃園市					
小計	\$1,812,472	\$3,338,765	\$4,865,057	\$6,358,916	\$7,869,946
台中市					
小計	\$2,038,648	\$3,755,405	\$5,472,161	\$7,152,436	\$8,852,026
台南市					
小計	\$1,004,813	\$2,913,957	\$4,823,101	\$6,698,082	\$8,289,706
高雄市					
小計	\$1,023,053	\$2,966,853	\$4,910,653	\$6,819,670	\$8,440,186
總計					
	\$11,683,776	\$22,926,048	\$34,168,318	\$45,462,068	\$56,947,442

經以最終收入損失法綜合考量後，估算本次住宅法修正，其租稅優惠的淨影響，民國 106-110 年每年稅收淨損失介於 5 億 4,489 萬元至 17 億 9,770 萬元，其中以民國 110 年最高，各年分別為：106 年約 5 億 4,489 萬元、107 年約 8 億 5,436 萬元、108 年約 11 億 6,590 萬元、109 年約 14 億 8,410 萬元、110 年約 17 億 9,770 萬元。如下表所示：

表十六 稅收淨影響表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
稅收總損失					
合計	\$556,578,775	\$877,290,501	\$1,200,063,429	\$1,529,564,863	\$1,854,648,228
稅收總增加					
合計	\$11,683,776	\$22,926,048	\$34,168,318	\$45,462,068	\$56,947,442
影響淨額					
合計	\$544,894,999	\$854,364,453	\$1,165,895,111	\$1,484,102,795	\$1,797,700,786

3. 等額支出法

此法主要在比較直接支出與稅式支出，倘若以直接支出替代稅式支出，為達到相同的稅後利益，直接支出所必須付出的稅前金額。依本研究估計，假設住宅法修正草案無提供相關社會住宅稅賦優惠，對民間房東而言，參與包租代管方案誘因不足，需要政府直接興建，以彌補社會住宅戶數之不足。政府所需支出金額有興建成本之折舊費用與營運成本。茲分述如下：

(1).折舊費用

本研究預估在包租代管方案誘因不足下，包租代管戶數需要政府直接興建。若以六都平均每戶樓地板面積 105.53 平方公尺，社會住宅以 50%計算，即 65.265 平方公尺，興建成本以內政部營建署規劃興建之豐原安康段社會住宅估算，每平方公尺興建成本約 25,700 元，包租代管之社會住宅 50,000 戶轉以政府興建方式辦理，並以固定資產耐用年數表中鋼骨混凝土建造，耐用年限 50 年，並預留一年殘值，採直線法計算(即每年折舊費用為成本除以 51)，經本計畫計算折舊費用如表十七(A)。

(2). 營運成本

營運成本包含社會住宅重置費用(含建物修繕、機電汰換費用及社會住宅設施更新汰換)與維護管理費用。在重置費用方面，依內政部社會住宅興辦計畫草案，該項費用每年為每建坪成本 1%(即每平方公尺 0.3%)。本研究依表五包租代管方式辦理社會住宅預估累計戶數表計算，每戶 65.265 平方公尺，每平方公尺興建成本 25,700 元，每年重置費用如表十七(B)

在維護管理費用方面，依民國 104 年 3 月國家發展委員會委託中華民國專業者都市改革組織辦理「鼓勵民間興辦社會住宅執行策略之研究」所示，一般公寓大廈每月維護管理費用約 50-100 元/坪不等，該研究認為社會住宅管理費用約為 50 元/坪，故本研究以每坪

50 元計算(即每平方公尺 15.15 元),每年維護管理費用如表十七(C)。

(3). 稅式支出淨額

以最終收入損失法估算租屋服務事業與包租代管，租稅優惠的淨影響，民國 106-110 年各年分別為：106 年約 1 億 8,808 萬元、107 年約 3 億 7,883 萬元、108 年約 5 億 6,614 萬元、109 年約 7 億 5,303 萬元、110 年約 9 億 4,337 萬元。

(4). 政府直接興建之淨影響

如表十七所示，若包租代管戶數由政府直接興建，其折舊費用、營運成本五年合計約 74.7 億元(即 A+B+C)，再與稅式支出相減後，民國 106-110 年政府淨直接支出金額各年分別為：106 年約 3 億 977 萬元、107 年約 6 億 1,688 萬元、108 年約 9 億 2,743 萬元、109 年約 12 億 3,839 萬元、110 年約 15 億 4,591 萬元，五年合計約 46 億元。

表十七 政府直接興建之淨影響表

單位：元

	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
折舊費用(A)					
小計	\$328,884,412	\$657,768,824	\$986,653,235	\$1,315,537,647	\$1,644,422,059
重置費用(B)					
小計	\$50,319,315	\$100,638,630	\$150,957,945	\$201,277,260	\$251,596,575
維護管理費用(C)					
小計	\$118,651,770	\$237,303,540	\$355,955,310	\$474,607,080	\$593,258,850
稅式支出淨額(D)					
小計	\$188,080,775	\$378,834,234	\$566,139,613	\$753,034,633	\$943,371,057
總計(A+B+C-D)					
	\$309,774,722	\$616,876,760	\$927,426,877	\$1,238,387,354	\$1,545,906,427

伍、財源籌措方式

依本稅式支出估計，因本次住宅法修正之稅收損失淨影響介於 5 億 4,489 萬元至 17 億 9,770 萬元，其中以民國 110 年之 17 億 9,770

萬元最高。然照顧青年及弱勢族群，落實「居住正義」的目標為政府刻不容緩的要務，此金額相對於人民所獲得之無形效益並不高。

由前述等額支出法估計，如果包租代管之社會住宅無稅賦優惠導致房東參與意願低落，而必須以政府直接興建方式補足社會住宅興辦戶數缺口，直接興建之折舊費用及營運成本，五年合計約需政府支出 74.7 億元，此金額勢必會造成政府預算支出上龐大的負擔。

陸、稅式支出績效評估機制

依行政院秘書長 101 年 8 月 14 日院臺財字第 1010045484A 號函所示，業務主管機關應定期掌控預期效益之達成情形及檢討成效，並公開於機關網站，茲依下列三點說明：

（一）評估指標及其評量標準

本稅式支出方案之租稅優惠，其主要動因係相關住宅之興建及出租量，包含民國 106-110 年政府興建供居住、社區長照服務、托育使用社會住宅數、包租代管方式辦理社會住宅戶數、租金補貼戶數。

（二）評估期間及週期

本法租稅優惠擬實施年限為五年，且以分年方式計算各年稅收損失，建議評估週期為 1 年 1 次。其年限屆期前半年，行政院得視情況決定是否延長，並以一次為限。

（三）績效評估應予公開

稅式支出實施後之績效，建議由主管機關（內政部營建署）定期掌握及檢討預期效益之達成情形，並且將相關資料公開於網站或其他媒介，以利民眾了解本次住宅法修正施行成效。

柒、總結

為協助無力購屋之家庭居住於合適住宅，落實「居住正義」的目標，本次住宅法修正，期望透過政府興建社會住宅、包租代管方式辦理社會住宅、以及租金補貼等方式，廣設住宅，由青年及弱勢族群以低於市場價格的租金承租。而為提高房東出租意願，修正之住宅法擬透過減免或免除營業稅、綜所稅、地價稅、以及房屋稅等租稅優惠方式，賦予房東誘因，進而願意將房屋出租予經濟弱勢民眾。

本稅式支出計畫的主要目的，在估計民國 106-110 年（即預訂之實施年限五年）的可能稅收損失，以及成本效益分析。估算結果顯示民國 106-110 年每年稅收淨損失分別為：106 年約 5 億 4,489 萬元、107 年約 8 億 5,436 萬元、108 年約 11 億 6,590 萬元、109 年約 14 億 8,410 萬元、110 年約 17 億 9,770 萬元，五年合計稅損約 58.5 億元。

政府為推動 8 年 20 萬戶社會住宅之興辦，若未施行本次住宅法修正草案之稅賦優惠規定，於推動採包租代管方式辦理社會住宅上，會有民間房東參與意願低落的情形，而必須由政府直接興建來補足社會住宅戶數缺口，其補足戶數的折舊費用、重置費用、維護管理費用，支出合計約 74.7 億元，顯然高於 58.5 億元。

綜上所述，基於成本效益考量以及照顧經濟弱勢民眾著眼，本次住宅法修正草案雖造成稅收損失，然就整體而言應仍屬可行。