

公益出租人問與答

113.8.23內政部國土管理署

一、何謂公益出租人？

答：

- (一) 依住宅法第3條規定，指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉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。
- (二) 該出租住宅須供居住使用，並具備門牌之合法建築物。
- (三) 該出租住宅租賃契約出租人須為住宅所有權人並於契約書載明身分證統一編號。

二、住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人一定要在租約期間內才能申請公益出租人認定函嗎？

答：不用。因為公益出租人是將住宅出租給符合租金補貼資格者，其出租期間仍符合公益出租人要件，所以仍可於租約期間屆滿後補申請。公益出租人有效期間為申請日往前推算至租約生效日，超過1年者，以1年為限；申請日往後推算至租約到期日，超過1年者，以1年為限，2者合計最長不得超過2年。（本署106年11月6日營署宅字第1061122922號函）

三、住宅法第15條所稱每屋每月一萬五千元租金免稅，其「每屋」規定是以「門牌」為規範嗎？

答：是。以戶政機關編釘之門牌為每屋之規範。

四、如1棟3層透天(1個門牌)出租3層給3個接受租金補貼者，則每個租約都有每月1萬5千元(每月共4萬5千元)的免稅還是因為只有1個門牌，即使

不同樓層，仍只能有每月共1萬5千元的免稅額度？

答：因該棟3層透天只有1個門牌號碼，所以每屋每月租金收入免稅額度最多仍以1萬5千元為限，縱然出租3層樓，仍只能享有每月最多1萬5千元的稅賦減免。

五、公司將房屋出租予符合租金補貼資格者，經認定為公益出租人，公司是否享有營利事業所得稅減免？

答：否。依住宅法第15條規定，是指綜合所得稅減免，非營利事業所得稅減免。

六、住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人出租予弱勢戶，不論其是否接受租金補貼，皆可享有綜合所得稅減免？

答：

(一) 否，依現行住宅法第15條規定，係規範出租予接受租金補貼者，始得享有綜合所得稅減免。承租人若未領有租金補貼，住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人則無法享有綜合所得稅減免。

(二) 至於適用綜合所得稅減免年度，舉例如下：

甲(住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人)出租予乙，租賃期間為109年1月1日至111年12月31日，乙於109年7至8月間申請租金補貼且於109年12月底獲得核定，則甲在110年5月申報109年度綜合所得稅時，因甲於109年1月1日至12月31日間皆出租予乙，故甲109年全年度皆可適用綜合所得稅減免規定。至於110年若乙仍持續領有租金補貼，甲亦可持續適用綜合所得稅減免規定。

七、承租人於107年7月23日申請租金補貼，檢附租賃契約為107年1月1日至107年12月31日，經審查符合資格，公益出租人有效期間如何計算？

答：

- (一) 公益出租人有效期間以107年7月23日為基準，往前計算1年最長可至106年7月23日，惟租賃契約起日為107年1月1日，故往前計算僅能計算至107年1月1日；往後計算最長可至108年7月23日，惟租賃契約迄日為107年12月31日，故往後計算僅能計算至107年12月31日。故本案有效期間應為107年1月1日至107年12月31日。
- (二) 若承租人仍向該公益出租人續租，承租人應補新租賃契約予直轄市、縣(市)政府，經審查仍符合租金補貼資格，始能開始獲得租金補貼。假設承租人補附之新租賃契約起迄日為108年1月1日至108年12月31日，則本案有效期間可延長至108年12月31日。

八、若承租人於107年7月23日申請租金補貼，檢附租賃契約為106年1月1日至108年12月31日，經審查符合資格，公益出租人有效期間如何計算？

答：

- (一) 公益出租人有效期間以107年7月23日為基準，往前計算1年最長可至106年7月23日，租賃契約起日雖為106年1月1日，惟往前計算僅能自106年7月23日起計算；往後計算最長可至108年7月23日，雖租賃契約迄日為108年12月31日，惟往後計算僅能計算至108年7月23日。故本案有效期間應為106年7月23日至108年7月23日。
- (二) 因本案是1年以上租賃契約，承租人每年皆須重新申請租金補貼，若承租人不再符合租金補貼資格，則該住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人就不能繼續符合公益出租人資格。

九、租賃住宅產權為共同共有，租賃契約所載出租人是否要列示所有共有

人，才能每位共有人皆認定為公益出租人？

答：是。若出租人只有其中1位共有人，則只能認定該共有人為公益出租人，其餘共有人無法認定為公益出租人。建議租賃住宅產權為共同共有者，應於租賃契約上載明所有共有人為出租人。

十、我是住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人，但出租人是我太太，出租給租金補貼戶，這樣我能當公益出租人嗎？

答：住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人出租住宅給租金補貼戶才能當公益出租人，所以租賃契約上之出租人應為住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人，才能適用後續公益出租人之稅賦減免。

十一、我有出租給租金補貼戶，申報綜合所得稅的時候，還要準備什麼資料嗎？

答：

- (一) 原則上租金補貼戶核定後，租賃雙方相關資料政府已於每年2月提供予國稅稽徵機關運用，所以民眾不用在申報時額外提供佐證資料。但若採網路申報綜合所得稅者，需在申報時所得種類勾選租賃所得，且所得格式勾選為符合住宅法第15條者，才能享有每屋每月租金收入最高1萬5千元之免稅優惠。申報結束後，稽徵機關會再比對本署或直轄市、縣(市)政府提供之清冊。
- (二) 但如果採臨櫃方式申報綜合所得稅者，因稽徵機關人員並非每人皆有權限查詢本署或直轄市、縣(市)政府提供之清冊，故建議可攜帶租賃契約及承租人之租金補貼核定函，以備稽徵機關人員查驗，減少後續退補稅問題。

十二、有關租賃契約未填寫出租人身分證字號，出租予租金補貼戶，這樣我能當公益出租人嗎？

答：

(一)申請租金補貼租賃契約書未記載出租人（所有權人）姓名及身分證統一證號，得申請租金補貼。

(二)惟若租賃契約未記明所有權人姓名及身分證統一證號，因無法確認住宅所有權人之身分，故無法認定為公益出租人。

十三、關於公益出租人如果有其他問題，要向哪裡詢問？

答：相關規定、認定流程及直轄市、縣(市)政府聯絡窗口可至內政部不動產資訊平台－住宅補貼－公益出租人專區（網址：<https://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0405.aspx>）查詢。

內政部國土管理署電話：(02)8771-2345。

稅務問題請撥打免付費服務電話：0800-000-321。