

編號：2402

## 議題研析

### 一、題目：囤房大戶逃漏租賃所得加重處罰相關法制之研析

### 二、議題所涉法規

所得稅法、稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表

### 三、背景說明

報載為維護居住正義，財政部持續針對房東精準查稅，計劃自 113 年起為期 2 年，鎖定學校、捷運周邊之租屋熱區，展開新一波專案查核<sup>1</sup>。事實上，財政部先前已分別針對 10 戶以上及 5 戶以上之囤房大戶辦理專案查核計畫，然而在財政部所查核之案件當中，破 5 成需補稅、合計補徵近新臺幣（下同）2.8 億元<sup>2</sup>。由於房東之租賃所得屬於非勞動所得範疇，惟擁有多屋族群未誠實申報租賃所得而逃漏稅之情事並非個案，為達到政府租稅公平之目標，允宜研議囤房大戶逃漏租賃所得加重處罰之法制規範。

### 四、探討研析

#### （一）我國租賃所得稅制概述

按所得稅法第 14 條規定：「個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：……第 5 類：租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得或專利權、商標權、著作權、秘密方法及各種特許權利，供他人使用而取得之權利金所

<sup>1</sup> 翁至成，財部查房東 鎖定租屋熱區 估查核學校、捷運周邊 8 千件 籲漏報房東儘快補報補繳，聯合報，113 年 2 月 26 日，第 A7 版。

<sup>2</sup> 張瓊，財部追包租公補稅有成 下一步鎖定出租熱區查核 8 千件，中央社，113 年 2 月 25 日，網址：<https://www.cna.com.tw/news/afe/202402250009.aspx>，最後瀏覽日期：113 年 3 月 14 日。

得：一、財產租賃所得及權利金所得之計算，以全年租賃收入或權利金收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。……」是我國綜合所得稅採自動申報制，個人出租房屋收取租金，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定列報「租賃所得」，亦即以全年租賃收入減除必要損耗及費用後之餘額為所得額，併入當年度綜合所得總額向稽徵機關辦理結算申報<sup>3</sup>。

根據租稅理論，直接稅無法轉嫁，有利政府調節收入分配，較易達成租稅公平，但納稅人痛苦感較大，且稽徵手續較複雜；間接稅則可轉嫁，具有稽徵手續簡便、易於徵收之優點，缺點則為缺乏中立性<sup>4</sup>。所得稅之性質為直接稅，原則上不易轉嫁，但因房屋租賃市場為供給方市場，屢有房東要求房客負擔租賃所得產生之綜合所得稅差額等情事，亦即若房客擬申報房租支出，則房東可能調漲房租因應，變相轉嫁稅金<sup>5</sup>。惟本院於 112 年 12 月三讀通過修正所得稅法及房屋稅條例，已分別將房屋租金支出自 113 年 1 月 1 日起自列舉扣除額改列特別扣除額，並為鼓勵房東誠實報稅，出租申報租賃所得達當地一般租金標準者可適用 1.5%至 2.4%之較低房屋稅率等，預期或可有助於減少租屋黑數及房東逃稅情事<sup>6</sup>。

## （二）囤房大戶逃漏租賃所得情況

據監察院 113 年調查報告指出，依財政部統計資料，我國 110 年度綜合所得稅之租賃及權利金所得金額約為 1,399 億元，僅占當年度綜合所得稅各類所得之 2.1%，若相較同期薪資所得占比高達 77.5%，顯見租賃所得在綜合所得稅之稅基中所占比率偏低<sup>7</sup>。復依財政部針

<sup>3</sup> 財政部賦稅署新聞稿，個人房東出租房屋應如實申報租賃所得，以免遭補稅處罰，110 年 10 月 5 日，網址：<https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch26?cntId=b20b65b902904f42a52a5f48b2cef3e7>，最後瀏覽日期：113 年 3 月 14 日。

<sup>4</sup> 陳巧芸，財政部，112 年稅收徵起情形分析，113 年 2 月 19 日，頁 7，網址：<https://service.mof.gov.tw/public/Data/statistic/bulletin/113/112%E5%B9%B4%E7%A8%85%E6%94%B6%E5%BE%B5%E8%B5%B7%E6%83%85%E5%BD%A2.pdf>，最後瀏覽日期：113 年 3 月 14 日。

<sup>5</sup> 李冬梅，〈以大數據思維討論租賃所得實質課稅（一）〉，《財稅法令半月刊》，第 42 卷，第 6 期，108 年 3 月，頁 41。

<sup>6</sup> 傅沁怡，回應監院 財政部：今年兩新政可減少房東逃稅，工商時報，113 年 2 月 7 日，網址：<https://www.ctee.com.tw/news/20240207701419-430103>，最後瀏覽日期：113 年 3 月 14 日。

<sup>7</sup> 監察院，113 財調 0002 調查報告（財政部執行租賃所得三大專案查核計畫成效案），113 年 2

對全國多戶非自住住家用房屋持有者租賃所得之專案查核結果，於 110 年查核持有 10 戶以上房屋之 1,734 人中，未主動申報租賃所得者（指未申報綜合所得稅或未報列租賃所得）共 585 人，占 33.73%；於 111 年查核持有 5 戶以上房屋之 4,877 人中，未主動申報者亦達 2,651 人，占 54.36%，顯見多戶非自住住家用房屋持有者，常有未主動申報租賃所得情形<sup>8</sup>。

### （三）針對囤房大戶逃漏租賃所得研議加重處罰之可行性

按有所得即應課稅，為所得稅制之基本原則，納稅義務人應誠實申報實際所得，並對申報內容負注意義務<sup>9</sup>。納稅義務人倘漏未申報租賃所得經查獲者，應併同其他短漏報所得補稅，並依所得稅法第 110 條規定處罰<sup>10</sup>。

惟納稅義務人基於個人利益極大化及與稽徵機關間存有資訊不對稱等因素，故在申報納稅時，有隱匿個人所得資訊之動機，而稽徵機關因無法確切知其所得，僅能根據納稅義務人申報之所得課稅，並進行事後查核<sup>11</sup>。依據經濟學賽局理論，納稅義務人逃漏稅機率，將隨其逃漏所得額增加或罰鍰倍數增加而降低<sup>12</sup>，換言之，所得越高或預期懲罰越重，均將增加稽徵機關核查價值，導致納稅義務人降低逃

---

月 17 日，頁 3，網址：<https://www.cy.gov.tw/CyBsBoxContent.aspx?n=133&s=28611>，最後瀏覽 113 年 3 月 14 日。

<sup>8</sup> 同前註，頁 6-9。

<sup>9</sup> 黃俊杰，〈稅捐處罰與納稅者權利保護〉，《月旦財稅實務釋評》，第 31 期，111 年 7 月，頁 21。

<sup>10</sup> 所得稅法第 110 條規定：「納稅義務人已依本法規定辦理結算、決算或清算申報，而對依本法規定應申報課稅之所得額有漏報或短報情事者，處以所漏稅額 2 倍以下之罰鍰。（第 1 項）納稅義務人未依本法規定自行辦理結算、決算或清算申報，而經稽徵機關調查，發現有依本法規定課稅之所得額者，除依法核定補徵應納稅額外，應照補徵稅額，處 3 倍以下之罰鍰。（第 2 項）營利事業因受獎勵免稅或營業虧損，致加計短漏之所得額後仍無應納稅額者，應就短漏之所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額，分別依前 2 項之規定倍數處罰。但最高不得超過 9 萬元，最低不得少於 4,500 元。（第 3 項）第 1 項及第 2 項規定之納稅義務人為獨資、合夥組織之營利事業者，應就稽徵機關核定短漏之所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額，分別依第 1 項及第 2 項之規定倍數處罰。（第 4 項）綜合所得稅納稅義務人有下列情形之一，致虛增第 15 條第 4 項規定可抵減稅額者，處以所漏稅額或溢退稅額 1 倍以下之罰鍰：一、未依第 15 條第 4 項規定之抵減比率或上限金額計算可抵減稅額。二、未依實際獲配股利或盈餘金額計算可抵減稅額。三、無獲配股利或盈餘事實，虛報可抵減稅額。（第 5 項）」

<sup>11</sup> 姚名鴻、何家萱，〈擴大書面審核制度與租稅逃漏之賽局理論分析〉，《財稅研究》，第 51 卷，第 3 期，111 年 7 月，頁 36。

<sup>12</sup> 同前註，頁 56。

漏稅機率，此亦與上述財政部 110 年及 111 年實務查核資料，持有 10 戶以上之囤房大戶未主動申報機率為 33.73%，較 5 戶以上未主動申報機率 54.36%為低一致。

準此，鑑於囤房大戶常有未主動申報租賃所得情事，允宜就囤房大戶逃漏租賃所得研議加重處罰，經參酌本院 112 年 12 月三讀通過修正房屋稅條例重點之一在於提高多屋者持有成本，加重持有多戶且未作有效利用者之房屋稅負擔，合理化房屋稅負，非自住住家用房屋改按全國歸戶及調高其法定稅率等立法精神<sup>13</sup>，爰就短期規劃而言，應可研議修正「稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表」，針對多屋出租且逃漏租賃所得者，依其所持有之房屋數量，規劃差別級距分別訂定不同罰鍰金額或倍數，作為稽徵機關現階段加重裁罰之審酌依據，進而視日後實務執行情形，評估修正所得稅法第 110 條規定加重處罰之可行性，以嚇阻並加強取締囤房大戶違法逃漏租賃所得情事，達到政府租稅公平之目標。

撰稿人：楊翔宇

---

<sup>13</sup> 財政部網站，房屋稅改革重點，網址：<https://www.mof.gov.tw/house/multiplehtml/fb9a2a1b9efa426bb0cc7802e1a8da91>，最後瀏覽日期：113 年 3 月 14 日。