一七、近年租賃所得之查核補稅比率仍偏高，且出租予符合租金補貼申請者之屋主多非屬公益出租人，允宜研謀精進租賃住宅制度；另溢領租金補貼累計案件及金額龐鉅，允宜研謀精進

為回應住宅市場需求與弱勢群體居住權益保障，中央政府修訂住宅法及相關稅法，建立公益出租人制度，並提供租稅優惠，期鼓勵房東將住宅釋出以供出租，惟近年租賃所得之查核補稅比率無顯著降低，且租稅減徵戶數、公益出租戶數與租金補貼戶數差距擴大，恐有房東出租未登錄、租賃所得申報不實、青年租客無法設籍等租屋市場各項問題。另租金補貼之審查及發放作業未盡完善，溢領租金補貼案件及金額持續增加。茲說明如下：

(一)近年租賃所得之查核補稅比率無顯著降低，租屋市場之房東未登錄及申報不實等問題未能有效改善

審計部111年度中央政府總決算審核報告指出，按財政部賦稅署提供108至110年度綜所稅結算申報資料等，列報出租房屋或土地租賃收入者中,推估出租予家戶或個人介於32萬餘筆至33萬餘筆間;惟依行政院主計總處109年度人口及住宅普查初步報告所載，家戶居住於租用住宅比率為10.94%，即應約有87.6萬戶，相較前揭32萬餘筆資料，存有明顯差距，爰該部認有「諸多個人並未列報出租非自住房屋之租賃收入」狀況。

另依財政部賦稅署提供5區國稅局資料(詳表1)，108至112年度租賃所得平均補稅件數占查核件數比率(簡稱補稅比率)介於26.84%至29.00%間，占比不低，顯示多有未誠實申報狀況,且112年度補稅比率27.96%,較111年度之26.84%增加;復以各區國稅局檢視，臺北國稅局之補稅比率介於21.81%至24.68%間、高雄國稅局介於31.55%至33.93%間、北區國稅局介於21.99%至22.78%間、中區國稅局介於31.93%至35.82%間、

南區國稅局介於29.99%至33.91%間，顯示租屋市場存有房東未登錄及申報不實等問題仍未有效改善。

表1　108至112年度5區國稅局辦理年度租賃所得查核作業表

單位：新臺幣千元

項目	108年度	109年度	110年度	111年度	112年度
國稅局名稱	**臺北國稅局**				
查核件數(1)	142,976	141,549	138,919	133,668	132,327
補稅件數(2)	34,831	34,932	32,636	29,158	30,295
補稅比率(3)=(2)/(1)	24.36%	24.68%	23.49%	21.81%	22.89%
國稅局名稱	**高雄國稅局**				
查核件數(1)	113,451	115,666	117,948	121,999	122,445
補稅件數(2)	38,441	39,250	39,661	38,492	40,445
補稅比率(3)=(2)/(1)	33.88%	33.93%	33.63%	31.55%	33.03%
國稅局名稱	**北區國稅局**				
查核件數(1)	315,536	319,090	319,695	317,708	322,409
補稅件數(2)	71,882	72,686	72,453	69,858	73,111
補稅比率(3)=(2)/(1)	22.78%	22.78%	22.66%	21.99%	22.67%
國稅局名稱	**中區國稅局**				
查核件數(1)	224,982	228,923	237,065	250,159	234,819
補稅件數(2)	80,594	80,557	81,463	79,878	77,817
補稅比率(3)=(2)/(1)	35.82%	35.19%	34.36%	31.93%	33.14%
國稅局名稱	**南區國稅局**				
查核件數(1)	109,901	112,067	114,667	114,925	115,936
補稅件數(2)	37,264	33,813	37,148	34,469	37,750
補稅比率(3)=(2)/(1)	33.91%	30.17%	32.40%	29.99%	32.56%
國稅局名稱	**5區國稅局合計**				
查核件數(1)	906,846	917,295	928,294	938,459	927,936
補稅件數(2)	263,012	261,238	263,361	251,855	259,418
補稅比率(3)=(2)/(1)	29.00%	28.48%	28.37%	26.84%	27.96%

說　　明：113年度非自住房屋使用情形核定作業尚在進行，爰無資料。

資料來源：財政部賦稅署提供，本中心整理。

(二)租稅減徵戶數、公益出租戶數與租金補貼戶數差距擴大，且房租漲幅亦呈擴大趨勢

據行政院主計總處統計資料(詳表2)，租屋類消費者物價基本分類指數以110年為基期100，逐年上升至114年7月之108.98，自110年起已大幅攀升8.98%，房租類漲幅呈擴大趨勢。就公益出租人減徵戶數及租金補貼戶數一覽表觀之(詳表

3)，房屋稅減徵戶數由108年度之7萬660戶增至113年度21萬4,345戶(增幅203.35%)，與國土管理署核定公益出租人資料戶數同；地價稅減徵戶數由108年度之4萬300戶增至113年度15萬1,136戶(增幅275.03%)；綜合所得稅減徵戶數由108年度之6萬1,839戶增至113年度26萬480戶(增幅321.22%)，然租金補貼戶數112至113年度合計78萬1,085戶，較108年度之7萬2,042戶明顯大幅增加，顯示出租予符合租金補貼申請者之屋主多非屬公益出租人。

表2　110年至114年7月消費者物價基本分類指數之房租類一覽表

年度	110年	111年	112年	113年	114年						
					1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
指數	100.00	101.68	103.88	106.42	107.80	108.07	108.20	108.36	108.61	108.80	108.98

說　　明：指數基期為民國110年=100。

資料來源：中華民國統計資訊網，114年9月4日查詢。

表3　108至113年度公益出租人減徵戶數及租金補貼戶數一覽表

單位：戶

項目		108年度	109年度	110年度	111年度	112年度	113年度
減徵戶數	房屋稅	70,660	82,485	104,514	126,131	173,307	214,345
	地價稅	40,300	53,385	75,918	93,533	118,571	151,136
	綜合所得稅	61,839	89,887	102,018	122,778	195,456	260,480
公益出租人核定數		70,660	82,485	104,514	126,131	173,307	214,345
租金補貼戶數		72,042	114,459	131,224	273,869	781,085	

說　　明：1.房屋稅按稅籍編號、地價稅按地號統計筆數。

2.減徵戶數年度統計為申報年度，綜所稅係申報前1年度之所得。

3.據國土管理署表示300億元中央擴大租金補貼專案計畫自112年7月3日起申請，迄113年12月31日止計算為1期，爰租金補貼戶數合併計算。

資料來源：國土管理署提供。

(三)出租人採用不報稅亦不享有優惠之方式，恐產生房東出租未登錄、逃漏稅、青年租客無法設籍等租屋市場不透明問題

依住宅法第 3 條第 3 款規定[1]略以，公益出租人係指住宅所有權人或房屋稅納稅義務人將房屋出租予符合租金補貼申請資格或經社會福利團體轉租符合租金補貼申請資格，經地方主管機關認定者。為提高住宅所有權人提供住宅出租予經濟或社會弱勢戶，依規定將提供經認定為公益出租人者稅賦優惠，其中申報房屋稅適用自住住家用稅率 1.2%；申報綜合所得稅享有每屋每月租金收入最高 1 萬 5,000 元之免稅優惠；申報地價稅適用自用住宅用地稅率 2‰(詳表 4)。

依「公益出租人資格認定作業要點」規定，公益出租人資格可經屋主自行申請認定或由政府逕為認定。然據國土管理署表示，鮮少有屋主自行提出申請認定為公益出租人之案件，主要係多數屋主擔心面臨查稅所致。為使房屋所有權人免除遭查稅疑慮並鼓勵民眾將閒置房屋出租予有租屋需求之民眾，內政部於 112 年 11 月間修正住宅法第 15 條及第 16 條[2]，規定公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，僅作為公益出租人租賃所得、房屋稅及地價稅課徵減免使用，不得作為查核前開租賃契約所載房屋、其土地之租賃所得、房屋稅及地價稅之依據。然公益出租人雖享有稅賦優惠之優點，惟仍有出租人採用不報稅亦不享有優惠之方式，恐產生房東出租未登錄、逃漏稅、青年租客無法設籍等租屋市場不透明問題，允宜研謀精進租賃住

[1]住宅法第 3 條第 3 款：「公益出租人：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。」

[2]住宅法第 15 條第 3 項：「公益出租人依第一項規定出租住宅所簽訂之租賃契約資料，除作為該項租稅減免使用外，不得作為查核其租賃所得之依據。」；同法第 16 條第 5 項：「公益出租人出租房屋所簽訂之租賃契約資料，除作為第一項、第二項房屋稅及地價稅課徵使用外，不得作為查核前開租賃契約所載房屋、其土地之房屋稅及地價稅之依據。」

宅制度與相關配套措施。

表 4　公益出租人稅賦優惠一覽表

優惠項目	優惠內容	法源依據	房客身分
房屋稅	同自住住家用稅率1.2%	房屋稅條例第5條第1項第1款、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第3條	符合租金補貼申請資格者不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠
綜合所得稅	每屋每月租金收入最高1萬5,000元之免稅優惠	住宅法第15條	符合租金補貼申請資格者須為獲租金補貼者
地價稅	由地方政府評估狀況決定是否配合住宅法第16條適用自用住宅用地稅率2‰	住宅法第16條	符合租金補貼申請資格者不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠

說　　明：1.綜合所得稅之優惠於110年6月9日住宅法修正前為最高1萬元。
2.地價稅適用之稅率，應視地方政府是否依住宅法第16條規定，就租稅優惠之期限、範圍、基準及程序制定自治條例。

資料來源：內政部不動產資訊平台。

(四)溢領租金補貼案件持續增加，允宜研謀精進補貼之審查及發放作業，並積極清理溢領款項

審計部於 112 及 113 年度中央政府總決算審核報告均指出，國土管理署之溢領租金補貼案件增加。詢據國土管理署表示，租金補貼專案計畫受理案件眾多，申請人於補貼期間如持有自有住宅、提前終止租約、入監服刑或死亡等情形，將不符合補貼資格。然此類資訊多由申請人主動提出或地方政府通報，系統無法主動得知，亦無自動查核申請人持有自有住宅或服刑等情形之功能。依該署提供溢領資料，111 年至 114 年 7 月間補助案件因溢領立案合計 4 萬 9,853 件、溢領金額 5 億 8,386 萬 8 千元，其中累計已追繳 2 萬 5,892 件、2 億 3,350 萬 8 千元，未完成追繳尚有 2 萬 3,961 件、3 億 5,035 萬 9 千元，顯示溢領情形及尚待追繳數甚多；且屬 111 年度補貼部分，尚未完成追繳仍有 3,761 件、8,295 萬 7 千元(詳表 5)，補貼之審查及發放作業容待精進，並應加速清理溢領款項。

表 5　111 年度至 114 年 7 月 31 日租金補貼溢領及後續追繳辦理情形統計表

單位：件；新臺幣千元

項目/補貼年度	111 年度	112 至 113 年度	114 年度	合計
立案件數	10,163	28,864	10,826	49,853
溢領金額	178,365	349,417	56,086	583,868
已追繳件數	6,402	13,142	6,348	25,892
已追繳金額	95,408	108,750	29,350	233,508
尚未完成追繳件數	3,761	15,722	4,478	23,961
尚未完成追繳金額	82,957	240,667	26,735	350,359

說　　明：1.已追繳及尚未完成追繳件數及金額係截至 114 年 7 月底之狀況。
2.表內金額因千元以下四捨五入或有尾差。

資料來源：國土管理署提供。

綜上，近年租賃所得之查核補稅比率無顯著降低，租屋市場之房東未登錄及申報不實等問題未能有效改善，又租稅減徵戶數、公益出租戶數與租金補貼戶數差距擴大，且房租漲幅亦呈擴大趨勢，凸顯租賃住宅制度之健全容有精進空間。另 111 年至 114 年 7 月間租金補貼有溢領情形者已立案 4 萬 9,853 件、總金額達 5 億 8,386 萬 8 千元，溢領租金補貼案件龐大，且截至 114 年 7 月底止尚未完成追繳者尚有 2 萬 3,961 件、3 億 5,035 萬 9 千元，補貼之審查、發放及溢領追繳作業容待精進。

（分機：8659 黃鈞毅）