

基隆市社會住宅及公益出租人地價稅及房屋稅減免自治條例

條 文	說 明
<p>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。</p>	<p>一、明定本自治條例制定之法源依據。</p> <p>二、住宅法第十六條第二項規定：「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。」。</p> <p>三、住宅法第二十二條第二項規定：「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。」。</p>
<p>第二條 本自治條例之主管機關為基隆市政府(以下簡稱本府)。</p>	<p>明定本自治條例之主管機關。</p>
<p>第三條 社會住宅於興辦期間，減免地價稅及房屋稅之基準及範圍如下：</p> <p>一、依本法第十九條第一項第一款至第四款、第七款、第八款、同條第二項第一款至第三款或第五款規定辦理者，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第四款規定辦理者，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>一、依住宅法第二十二條規定，明定興辦社會住宅，供其直接使用之土地及合法建築物，租稅優惠之基準及範圍。</p> <p>二、採住宅法第十九條第一項第五款、第六款、第二項第四款規定方式辦理者，考量以包租代管方式興辦社會住宅，房屋所有權人可能視市場景氣狀況釋出自有房屋或收回房屋自行運用，為增進民間住宅參與包租代管穩定性，以減徵稅額後可比照自用住宅地價稅率或自住住家用房屋稅率應納稅額為考量，故地價稅減徵額度為80%，房屋稅減徵額度為20%（地價稅基本稅率 10‰ 減徵百分之八十達到2‰，房屋稅率 1.5%減徵百分之二十達到 1.2%）。</p>

條 文	說 明
<p>第四條 前條地價稅減免自起算日當年（期）適用；房屋稅減免自起算日當月份起適用；其起算日之認定如下：</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，為本府租用民間住宅之日。</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>一、依住宅法第十九條第一項第一款規定，房屋屬新建築完成者，並無房屋取得之日，故以取得使用執照之日起為起算時點。爰訂定第一項第一款規定。</p> <p>二、政府以撥用、價購、都市計畫變更回饋等多元方式取得社會住宅土地或租用土地興辦社會住宅，故地價稅及房屋稅自本府取得或租用土地、房屋之日起，始得減免。取得係指所有權登記之日或指公有土地管理機關變更之日，租用係指租賃關係發生之日。爰訂定第一項第一款、第二款規定。</p> <p>三、政府承租民間住宅並轉租及代為管理，自本府租用民間住宅之日起減免地價稅、房屋稅。爰訂定第一項第三款規定。</p> <p>四、租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理者，自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起減免地價稅、房屋稅。爰訂定第一項第四款規定。</p> <p>五、民間興辦社會住宅，若興辦核准後尚未營運即終止，則已減免之地價稅或房屋稅可能無法辦理結算繳交。為避免減免之優惠無法辦理結算，故明定自都發處核准營運之日起，始得減免。爰訂定第一項第五款規定。</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>一、住宅法第三條第三款規定：「本法用詞，定義如下：三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出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。」。</p> <p>二、依住宅法第十六條第一項規定，「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」，故由本市稅務局依本法第十六條規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。另公益出租人適用之房屋稅優惠稅率已訂於房屋稅條</p>

條 文	說 明
	<p>例第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二。」。</p>
<p>第六條 同一地號之土地或同一建號之房屋，部分合於本自治條例規定者，得依合於本自治條例規定之使用面積比例，計算適用自用住宅用地稅率或減免其地價稅及房屋稅。</p>	<p>明定考量社會住宅、公益出租人出租之同一地號土地或同一建號之房屋僅部分合於規定之情形，故據以明定社會住宅地價稅及房屋稅減免範圍及公益出租人出租房屋之土地地價稅按其使用面積計算自用住宅用地稅率。</p>
<p>第七條 合於本自治條例規定適用自用住宅用地稅率或減免地價稅及房屋稅者，由本府列冊送基隆市稅務局依第三條至第六條規定辦理。</p>	<p>明定減免申請程序由本府列冊通報本市稅務局。</p>
<p>第八條 減免地價稅及房屋稅之社會住宅，或公益出租人出租房屋適用自用住宅用地稅率之土地，其減免事實或適用原因消滅時，地價稅自次年期起恢復課徵；房屋稅自次月份起恢復課徵。</p> <p>有下列情形之一者，本府應通知基隆市稅務局：</p> <p>一、民間興辦社會住宅經核准、廢止、變更或撤銷原核准。</p> <p>二、合於第五條之公益出租人經認定、廢止、變更或撤銷。</p> <p>三、政府興辦社會住宅、廢止、變更或撤銷。</p> <p>經本府撤銷或廢止原核准或公益出租人之認定，而有溯及既往失效之情形者，應追繳原優惠之稅款。</p>	<p>明定本自治條例租稅優惠之原因、事實消滅或經撤銷原核准之處理及通報。</p>
<p>第九條 本自治條例自公布日施行。</p> <p>本自治條例施行期間，至本法第十六條第三項及第二十二條第四項所定租稅優惠實施年限屆滿日止。</p>	<p>本自治條例施行日期。</p>