

高雄市稅捐稽徵處稅務專欄

地價稅公益出租人

一、問：誰是公益出租人？

答：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。

本市符合租金補貼申請資格，指符合下列各款規定之一者：

(一)自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法：即符合住宅租金補貼資格，主管機關為本市都市發展局住宅發展處，每年7-8月受理申請。

(二)身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法：即符合身心障礙者房屋租金補貼資格，主管機關為社會局，無受理期間，隨到隨辦。

二、問：公益出租人之認定方式為何？

答：所有權人將住宅出租予申請租金補貼者，依下列方式之一認定公益出租人：

(一)所有權人向主管機關（都市發展局）申請核發公益出租人認定函。

(二)直轄市、縣（市）主管機關（都市發展局、社會局）逕依住宅法第三條第三款規定，認定出租給符合申請租金補貼者之房屋所有權人為公益出租人。

三、問：公益出租人地價稅有何優惠？

答：本市公益出租人出租房屋供住家使用之土地符合下列規定者，按自用住宅用地稅率(2‰)課徵地價稅：

一、都市土地面積未超過150平方公尺部分。

二、非都市土地面積未超過350平方公尺部分。

出租房屋之土地面積超過前項規定者，應依土地所有權人擇定之土地面積適用順序計算至該規定之面積限制為止；土地所有權人未擇定者，應以當年度之地價稅，由高至低之適用順序計算之。

四、問：公益出租人按自用住宅用地優惠稅率(2‰)課徵地價稅要如何申請？

答：公益出租人應於主管機關(都市發展局、社會局)認定為公益出租人當年(期)地價稅開徵 40 日前(即 9 月 22 日前，如遇假日則順延)，檢具相關證明文件向本處所屬分處或利用本處官網(<https://www.kctax.gov.tw>)線上申辦。逾期申請者，自申請之當年(期)起適用。

五、問：公益出租人有無戶數限制，法人可以申請嗎？

答：公益出租人並無戶數及身分別限制，住宅為法人或自然人所有出租，不限戶數皆可申請。

六、問：承租人符合租金補貼資格且為住家使用但未申請租金補貼，出租人可以申請核定為公益出租人並享有自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅嗎？

答：承租人如符合租金補貼資格且為住家使用但未申請租金補貼，出租人仍可向都市發展局申請核發公益出租人核定函，即可按自用住宅用地稅率(2‰)課徵地價稅。

七、問：本市公益出租人主管機關？

答：本市公益出租人主管機關如下：

- (一)自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法(住宅租金補貼)：都市發展局住宅發展處，電話:07-3373529~30。
- (二)身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法(身心障礙者房屋租金補貼)：社會局身心障礙福利科電話:07-3308447

八、問：公益出租人與包租代管之差異？

答：公益出租人與包租代管之差異如下：

- (一)公益出租人：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。換言之即承租人符合或領有租金補貼。
- (二)包租代管：政府或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。換言之即係由政府或租屋服務事業作為二房東，承租人以租賃市

價 8 成以下承租，並不得同時享有各直轄市、縣(市)政府租金補貼。