

社會住宅包租代管常見問題集

房東類問題

Q1：代管是否需要繳納二代健保補充保費？包租呢？租金達多少以上須繳納？

代管：無須繳納二代健保補充保費。

包租：每月租金達新臺幣 20,000 元（含）以上者，須繳納二代健保補充保費，費率為租金之 2.11%，由房東每月收取之租金中扣除。

Q2：申請社會住宅須提供哪一種稅單？應為何時之稅單？

應提供「房屋稅繳款書」，須為當年度之稅單。若無法自行取得，業者可代為協助申請。

Q3：已成為社會住宅房東，要如何查詢物件是否已加入社會住宅？

可至內政部實價登錄網站（<https://lvr.land.moi.gov.tw/>）查詢，網站上可查得物件加入社會住宅之期數資訊。

Q4：屋主目前無工作，由子女申報扶養，若加入社會住宅並有出租事實，是否影響子女申報扶養之所得稅扣除額？

若房東之租金收入未超過免稅額，原則上不影響子女申報扶養之所得稅扣除額；若租金收入超過免稅額，超過部分仍須計入扶養者之綜合所得稅中合併申報計算。

Q5：若已成為社會住宅房東，是否可在公益出租人查詢網中查得？

不會。社會住宅房東與公益出租人係屬不同制度。公益出租人所享有之優惠，社會住宅房東均可享有，且優惠條件更佳；惟社會住宅房東專屬之優惠，公益出租人不一定具有。

Q6：房東加入社會住宅後，可以中途退出嗎？

得中途退出，違約金之相關規定請參閱合約條款。

Q7：房東直接讓房客申請租金補貼，會有何影響？

房東將依《住宅法》第三條第三款，由直轄市、縣（市）主管機關認定為公益出租人，享有相應之稅賦減免優惠。惟此方式無法保證國稅局不會針對租金所得進行查稅或補稅，建議房東審慎評估。

Q8：房東現有租客已申請租金補貼，是否還能加入社會住宅？

可以。若房東資格符合規定，更應積極配合，並請現有房客一同加入社會住宅，房東方可享有相關補助及權益。惟前提為物件須符合加入社會住宅之條件。

Q9：若第一類謄本顯示「非住非營」，申請社會住宅應檢附哪些文件？

應提供課稅明細表、稅籍證明及稅單。

Q10：房東之房屋已無營業事實，如何辦理營業登記之註銷？

可選擇下列方式之一辦理：

- 一、親自前往營業人所在地之國稅局分局、稽徵所或服務處申請。
- 二、至財政部稅務入口網辦理線上申辦。

Q11：房屋稅單超過 20 年未開立，應提供哪些替代文件？

應提供稅籍證明或課稅明細表。

Q12：房東已申請房貸利息補貼，可以加入社會住宅嗎？

不可以。房貸利息補貼之申請條件，要求申請人須實際自住於該房屋，與加入社會住宅進行出租之情形相互衝突，故不得同時申請。

Q13：加入社會住宅後，房屋稅及地價稅分別為多少？

繳稅時得比照自用住宅稅率計算：

房屋稅：自用稅率為 1.2%（一般稅率為 2.4% 或 3.6%）。

地價稅：自用稅率為千分之 2（一般稅率為千分之 10）。

Q14：今年加入社會住宅，明年五月繳納房屋稅時是否即可適用自用稅率？

須按比例計算。房屋稅係以當年度 7 月 1 日至翌年 6 月 30 日為課徵期間。若本年度中途加入（例如 9 月 5 日），僅部分期間屬社會住宅出租期間，應按實際加入日數比例計算應用之稅率。

Q15：房東若遭查稅，最高可罰幾倍稅額？最長可追溯幾年？

依相關稅法規定，查獲漏稅可處 2 至 3 倍之罰鍰；追溯年限依情節而定，非故意漏報最長追溯 5 年，故意逃漏稅最長追溯 7 年。

Q16：房屋稅單、課稅明細及稅籍證明須在幾個月內申請？

上述文件之申請日期，均應於申請社會住宅前一個月內取得。其中，房屋稅繳款書（房屋稅單）須為當年度核發之稅單。

Q17：居家安全險包含哪些項目？何謂跌價險？

居家安全險涵蓋下列三項：住宅火災險、地震基本保險，以及特殊事故房屋跌價補償保險（簡稱跌價險）。

跌價險所指之「特定事故」，係指保險期間內，承保房屋發生下列情形之一：租客於承保住宅內自殺、跳樓當場死亡、遭人殺害，或不明原因死亡於承保住宅內等情事。保險公司將依約定之保險金額，定額給付「房屋跌價補償保險金」予房東。

Q18：房客在租屋處因自然身故，跌價險是否理賠？

不在理賠範圍內。跌價險保障範圍限於「不明原因死亡」等特定事故，自然身故不符合跌價險之理賠條件。

Q19：將房屋出租為社會住宅，對房地合一稅有何影響？

將房屋出租為社會住宅（包含公益出租人、社宅包租代管），依現行法規，無法適用「400 萬元免稅額」及「10%自住優惠稅率」。房地合一稅之自住優惠條款要求，交易前 6 年內須無出租及無營業之使用紀錄。即便係基於公益目的出租，在現行規定下，仍視為出租行為，因此在出租期間內無法符合自住優惠之適用條件。

Q20：社會住宅出租與房地合一稅重購退稅有何關係？

房地合一稅重購退稅係一種針對自住換屋族群之節稅制度。依《所得稅法》第 14 條之 8 規定，申請重購退稅須同時符合以下兩項條件：一、於 2 年內完成買賣；二、房屋須供自住使用。若房屋已作為社會住宅出租，則不符合自住條件，將影響重購退稅之申請資格，建議事先評估。

Q21：擔心加入社會住宅後，其他房屋是否會被一併查稅？

加入社會住宅之房屋本身不會作為國稅局查稅之依據。惟國稅局仍有其他調查管道，建議將其他閒置房產一併納入社會住宅，合法申報稅務，享有稅率減免優惠，以降低遭查稅之風險。

Q22：加入社會住宅是否會影響房東日後出售房屋之稅負？

不影響。出售房屋時應繳納之稅金，仍依一般售屋規定計算；社會住宅比照自用住宅之稅率優惠，僅適用於持有期間之房屋稅及地價稅，並不能節省買賣交易時應繳納之相關稅金。

Q23：房東為法人，可以加入社會住宅嗎？享有哪些權益？

可以加入，惟部分權益與個人房東不同：

3 稅減免：法人不適用房屋稅、地價稅及綜合所得稅之減免優惠，惟法人原本享有之 5% 營業稅減免仍可適用。

3 費補助：修繕費、公證費及居家安全保險費補助均可享有。

Q24：房東人不在國內，可以加入社會住宅嗎？

可以，但須簽立代理人授權書，授權國內親友代為辦理相關事宜。授權書可於住都中心官方網站下載，並須以正本郵寄方式繳交，不接受影本或電子檔。

Q25：有營業登記之房屋，是否可以加入社會住宅？

須為非營業登記之房屋方可申請。若房屋目前未實際營業且僅供自住使用，請檢附稅籍證明或課稅明細表作為佐證。

Q26：申請修繕費補助須準備哪些資料？

須備妥修繕前、中、後之照片，以及相關費用之發票及收據。

Q27：修繕費、保險費及公證費補助，何時會撥款至帳戶？

各項補助款項於審核通過後，約 2 個月內匯款至房東指定之存摺帳戶。

Q28：物件若無熱水器，是否可利用修繕費補助安裝？電熱水器是否亦可？

可以，但限安裝強制排氣熱水器，不得安裝其他類型之熱水器（含一般電熱水器）。

Q29：房東若自行購買水龍頭並更換，僅憑五金行發票是否可申請修繕補助？

可以。得自行購買材料並更換，惟發票上之品項須清楚記載，並附上施作前後之對比照片，以利審核。

Q30：馬桶堵塞是否可申請修繕補助？修繕費可否用於更換濾心等耗材？

馬桶堵塞是否納入補助範圍，依各縣市之規定而有所不同，請向當地主管機關確認。

修繕費補助不得用於更換耗材，例如燈泡、濾心等消耗性物品均不在補助範圍內。

Q31：私人住宅已作為社會住宅出租，若遇都市更新，是否仍可繼續出租？原租約如何處理？

是否得繼續出租，須視原租約之期限、內容及都市更新之預計時程而定。建議直接向原服務業者或住都中心得標業者洽詢，以取得依契約內容所作之最準確說明。

Q32：房屋已辦理銀行信託，是否仍可加入社會住宅？

須視信託契約內容而定。部分信託契約規定房屋須由銀行出租，部分則保留出租權予原所有權人。建議查閱信託契約條款後再行確認。

Q33：房東參加社會住宅可享有哪些補助？

每年享有修繕費補助；若辦理租約公證，另有公證費補助；包租方案房東另享有居家安全相關保險費補助。

Q34：房東參加社會住宅須符合哪些資格條件？

房東須為建物所有權人，且房屋須為合法建築，違建、違規隔間套房、頂樓加蓋等不符合規定之物件，不得申請加入。

Q35：長輩的房子也可以加入社會住宅嗎？

社會住宅對物件有一定之條件限制，例如須具備建物權狀、擁有獨立門牌，並以整層方式出租予符合資格之房客。建議先確認物件是否符合上述條件，再評估是否申請加入。

Q36：租約到期前，應於多久前通知房客並完成續約？

租約到期前3個月，得提前通知房客辦理續約；並得於合約結束前3個月內完成簽署。

Q37：委託包租代管業者出租住宅，如何申請租賃所得稅及房屋稅、地價稅之優惠減免？

房東與合格之包租代管業者簽訂租約（通常為1年以上），業者須將租賃契約上傳至政府「租賃住宅服務業資訊平台」完成登錄，國稅局將依登錄資料自動判定免稅額與減稅資格，無須另行申辦。

Q38：房東過世，子女正在辦理繼承手續，若社會住宅需辦理續約，應提供哪些資料？

房東過世後，須先完成繼承登記，方可辦理續約。續約時，提交之第一類謄本上之所有權人應為繼承人（即子女）之姓名。

Q39：推廣社會住宅時，房東是否需要支付業者仲介費？

不需要。推廣社會住宅係基於政府政策推行，業者之服務費用由政府全額補助，房東無須另行支付任何費用。業者均須經過專業考照與訓練後，方可從事社會住宅推廣業務，所有服務對房東而言均為全程免費。

Q40：辦理公證若本人無法親自出席，可否委託他人代簽？

可以。本人須事先申請印鑑證明（第一次申請須本人親自至戶籍地辦理，完成後再轉交代理人），代理人出席公證時須攜帶：印鑑證明、本人身分證、印章（房東及房客雙方均需準備），以及公證費用。

Q41：如何申請印鑑證明？

初次辦理者，須由本人持國民身分證及原登記之印鑑，親自至戶籍地之戶政事務所辦理。若委任他人代辦，受委任人須持本人身分證明文件，並檢附委任書（或授權書、同意書）、委任人原登記之印鑑、委任人之國民身分證影本（或其他有效身分證明文件影本），以及委任人之印章。委任人須為直系親屬。