

如何完善包租代管 的會計帳務與稅務

——租賃住宅服務業的基本財稅知識分享

臺中市租賃住宅服務商業同業公會
2023.3.31

今天要分享的綱要

- 一、會計與憑證：「帳」、「憑證」
- 二、財務報表 — 如何看財報？
- 三、日常營業稅申報：一般、包租業
- 四、所得稅
 - (法人)業者的營利事業所得稅
 - (自然人)房東的個人綜合所得稅
- 五、扣繳；補充保費
- 六、房屋稅、地價稅、印花稅
- 七、關於「節稅」

1-1 會計與憑證 — 『帳』

財 vs. 稅

日常財會作業提要

登帳要點與帳冊憑證

- 商業會計法S1：商業會計事務之處理，依本法之規定。
- 商業會計法S34：會計事項應按發生次序逐日登帳，至遲不得超過二個月
- 商業會計法S38：各項會計憑證，除應永久保存或有關未結會計事項者外，應於年度決算程序辦理終了後，至少保存五年。各項會計帳簿及財務報表，應於年度決算程序辦理終了後，至少保存十年。但有關未結會計事項者，不在此限。
- 稅務帳乃該公司之法定帳冊，在公司法、稅法、民法及刑法上均有法定效力，因此，無論對經濟部、國稅局、債權人、融資銀行、股東相互間，乃至特殊案例面對法院時，均以稅務帳為憑準。

1-2 會計的幾個基本原則

收付實現制 vs. 權責發生制

資本化 vs. 費用化

1-3-0會計與憑證 — 『憑證』

• 種類

• 取給對象、時點

※營業人開立銷售憑證時限表

▲二聯式發票 (B2C)

▲三聯式發票 (B2B)

▲免用統一發票收據

▲電子發票證明聯

1-3-1會計與憑證 — 『憑證』

代管—

對房東

- 1.代管服務收入，其金額計算方式，詳細記載於「委託管理租賃住宅契約書」中
- 2.服務收入認列應按規定開立「統一發票」予出租人

對房客...

1-3-2會計與憑證 — 『憑證』

包租—

對個人房東付租時，依租金支出之金額開立「租賃所得(免)扣繳憑單申報」予個人房東。

對法人房東付租時，法人房東人應按規定開立「統一發票」予包租業者。

對個人房客收款時，按收取之租金開立「租金收據」

對法人房客收款時，按收取之租金開立「統一發票」

租金收入應逐屋編製「○○公司租賃住宅租金收支明細表」作為列帳憑證，以備稽徵機關查核。

2-1 財務報表

1. 日記(流水)帳
2. 損益表
3. 資產負債表
4. 現金流量表

損益表 各項目的關係



↓

$$\text{每股盈餘 (EPS)} = \frac{\text{稅後淨利}}{\text{在外流通發行股數}}$$

資產負債表



自由現金流



2-2 如何看財報？

- 看報表的要點
- 融資~重要科目與比率

3-1 日常營業稅

1. 基本觀念
2. 可扣抵與不可扣抵的項目
3. 兼營營業人之扣抵比例調整

- 需載有營業稅額（發票上有記載稅金），所以收據是不可以的，免稅、零稅率的發票也是同樣的道理。
- 必須是我國憑證，且有打貴公司行號的統一編號。
- 是非屬消費性質，是公司營業用途的花費。

常見的進項可扣抵品項如：進貨、文具、運費、油錢、修繕、水電瓦斯網路、廣告費、辦公桌椅、辦公室用的電器產品、車票、住宿等。其中要注意到，電器產品必須要是辦公室用、車票與住宿要是出差用途（要做差旅費報告書）。

固定資產：行照必須是「客貨兩用」或是「貨車」才可以。

常見不可扣抵項目：

餐費、自用小客車、旅遊、員工福利、自家用的家具電器 ……

※即便是不可扣抵的項目，還是可以當作是公司的費用憑證，在營所稅申報當作收入的減項喔！

3-2 營業稅的申報方式

- 一般營業人的申報
- 包租業申報的特殊方式

編製租賃住宅租金收支明細表

包租業者須逐屋編製○○公司租賃住宅租金收支明細表，詳細記載支付租金以及收取租金的日期、明細。

租賃住宅租金收支明細表是包租業者開立發票及收據的來源，若漏記錄可能會漏開發票進而漏報收入。

若包租業者的租金收入與支付房東之租金支出結餘 > 0 ：差額須開立「二聯式發票」，並將發票號碼填入租賃住宅租金收支明細表；若結餘 < 0 ：不需開立發票。

稅法上開立及取得憑證

支付租金後要做的事：

- 1、將租金支出紀錄在租賃住宅租金收支明細表。
- 2、年底時需申報房東的租賃所得
如租金達 2 萬，需繳納 10%扣繳及二代健保補充保費
包租業者須開立扣繳憑單給房東

收到租金後要做的事：

- 1、開立收據給次承租人（房客），將收據號碼填入租賃住宅租金收支明細表。
- 2、租金結餘如為正數，需開立二聯式發票，將發票號碼填入租賃住宅租金收支明細表。

發票、收據開立的時間點及對象

二聯式發票 / B2C 電子發票

開立時機：收到租金後，計算租金結餘為正數的那一天

開立對象：不需給任何人，只要開立好自行留存並提供給事務所申報

租金收據

開立時機：收到租金當天

開立對象：次承租人（房客）

參考~

(A) 租賃住宅包租業租金收支明細表

(B) 租賃住宅包租業租金收據

4-1-1 年度所得稅 — 營利事業所得稅

「所得」？

稅率

毛利率、淨利率、所得額標準…

「營收」營業收入；營業支出「成本」、「費用」

收入－成本＝ 毛利

毛利－費用＝ 淨利

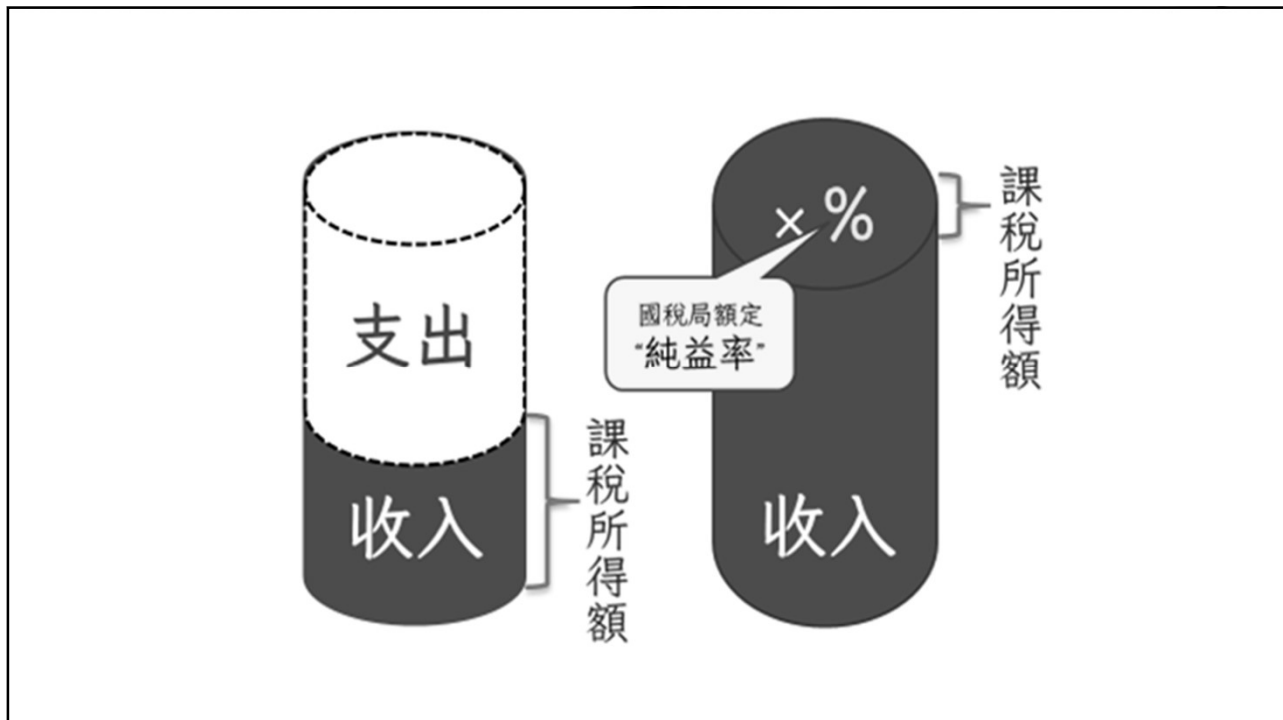
淨利＋－「非營業」＝ 純益
(所得)

4-1-2申報方式

『查帳』：核實查帳

『書審』：擴大書面審核純益率標準

「同業利潤標準」



4-1-3 行業代號

112年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準(暫訂)

標準代號	第9次 小業別	擴大書審 純益率	所得額 標準	同業利潤標準		
				毛利率	費用率	淨利率
	不動產經營業					
6811--11	自有不動產買賣	—	12	27	10	17
6811--12	自有不動產租賃	(8)	23	73	40	33
6811--13	不動產轉租賃	(8)	23	74	41	33
6812--11	不動產仲介	(10)	23	73	45	28
6812--12	不動產代銷	(10)	21	74	43	31
	其他不動產業					
6891--11	代他人管理出租展示場	5	5	18	12	6
6891--12	代他人管理出租市場	4	5	18	12	6

111年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準調查回報表(公會建議增訂之業別)										【附表2】
編號	標準代號	小業別	所得額標準	同業利潤標準			公會意見	主辦局意見	表示意見	
				毛利率	費用率	淨利率				
3		不動產包租業	5.00	18.00	12.00	6.00	中華民國稅務行業標準分類(第8次修訂)之標準代號表,係民國106年8月31日修訂,自107年1月1日起實施至今,已近五年未修訂,多已不符實際經濟演進之分類情況,建議增加左述「小業別」及「標準代號」,以利本會會員作為年度結算申報營利事業所得稅,有所依附。	「中華民國稅務行業標準分類(第9次修訂)」草案增訂「6811-15租賃住宅包租」(將於112年1月1日開始適用),目前尚無該行業利潤之統計分析資料,故本案建議保留。	臺北	主辦局。
									北區	同意主辦局意見。
									中區	同意主辦局意見。
									南區	同意主辦局意見。
									高雄	同意主辦局意見。
4	6891-13	租賃住宅代管	4.00	18.00	14.00	4.00	中華民國稅務行業標準分類(第8次修訂)之標準代號表,係民國106年8月31日修訂,自107年1月1日起實施至今,已近五年未修訂,多已不符實際經濟演進之分類情況,建議增加左述「小業別」及「標準代號」,以利本會會員作為年度結算申報營利事業所得稅,有所依附。	全國110年度申報家數僅39家,無增訂實益,本案建議保留。	臺北	主辦局。
									北區	同意主辦局意見。
									中區	同意主辦局意見。
									南區	同意主辦局意見。
									高雄	同意主辦局意見。

4-1-4 費用限額

捐贈_10% &~;

交際費_0.15%+0.45%;

旅費_日支600~700元,住宿核實;

職工福利_0.05%~0.15%;

投保團體人壽保險、健康保險及傷害保險_2000/人/月;

乘人小客車購買成本折舊提列_250萬;

全年累計小規模營利事業普通收據_3%

4-1-5 盈餘的分配與保留

盈餘分配；股東要繳個人綜合所得稅

1. 「股利憑單」 & 8.5%的「可扣抵稅額」
2. 選擇股利收入以 28%分離課稅

盈餘保留；公司加徵5%的未分配盈餘稅

- 盈餘轉增資股東也要繳稅
- 小心變成公司資金貸與他人
- 不分配，總有一天要還的

4-2-1 自然人房東的個人綜合所得稅

個人綜合所得稅與租金收入

委託「代管業」管理，或出租給「包租業」由業者專案管理服務

- A. 享有每屋每月最高6千元租金收入免稅
- B. 若未能提出租賃期間必要損耗及費用時，月租金6千元至2萬元部分，得以租金收入53%為必要損耗及費用減除。
- C. 月租金超過2萬元者，則回歸原法令，以租金收入的43%為必要損耗及費用減除。

若否，則全部只能用租金收入的43%為必要損耗及費用減除。

4-2-2政府對房東的相關優惠

A. 公益出租人

公益出租人於出租期間所獲得的租金收入，享有每屋每月租金收入最高10,000(15,000)元免綜合所得稅的優惠。

另外「公益出租人」的房屋稅與地價稅較優惠：

- 房屋稅按自用住宅稅率 1.2% 課徵，比起一般出租住宅房屋稅率為 2.4%，省下 1/2 的費用。
- 地價稅按自用住宅稅率 2.0‰ 課徵，比一般出租住宅地價稅率為 10‰，省下 1/5 的費用。

4-2-2政府對房東的相關優惠

B. 一般住宅委託包租代管業

- 租金收入在 6,000 元以下，免納綜合所得稅。
- 租金收入超過 6,000~20,000 元部分，若不逐項舉證，其可扣除必要損耗及費用為全年租金收入的 53%。
- 租金收入超過 20,000 元部分，無租稅優惠，若不逐項舉證，其可扣除必要損耗及費用為全年租金收入的 43%。

房屋稅與地價稅屬地方稅，所以委託包租代管的房東也享有各縣市政府減徵房屋稅及地價稅等稅費優惠。

4-2-2政府對房東的相關優惠

C.社會住宅

房東將房子委託包租代管業轉租為經營住宅，並作為公益事業使用，於出租期間所獲得的租金收入享有綜合所得稅優惠：

- 每屋每月租金收入 10,000元以下 免納綜合所得稅
- 每屋每月租金收入超過 10,000元部分 若不逐項舉證，其可扣除必要損耗及費用為全年租金收入的 60%。

房屋稅與地價稅也享有各縣市政府減徵房屋稅及地價稅等稅費優惠。另外還有每年修繕費 1 萬、公證費與居家安全相關保險費等補助。

租金補貼不得做為追溯課徵稅捐的依據

政府為鼓勵房東成為公益出租人，消除房東會被查稅的疑慮，內政部 2022.9.15 部務會報通過「住宅法」第3條、第15條、第16條修正草案，增訂租金補貼不得做為追溯課徵稅捐的依據，並有條件放寬公益出租態樣，鼓勵更多房東一同「用好房、做好事」，加入公益出租人行列，將房屋出租給有需要的民眾。

另增訂公益出租人的租賃契約資料及租賃所得，不得作為綜合所得稅、地價稅及房屋稅的查核依據，排除稅捐稽徵法第21條第1項第3款，稅捐未於規定期間內申報，核課期間為7年的規定，讓房東放心的成為公益出租人。

4-2-3政府對房客的租金補貼

2023租屋補助2.0

行政院在(2022)年的「300億元中央擴大租金補貼專案」，包含租屋補貼資格的放寬！估計總租屋補貼優惠戶數不僅從現行約12萬戶全面擴大到約50萬戶之外，最受大眾關注的租屋補貼金額也將提升從1.2倍至1.8倍的有感加碼，2023年度持續該項政策補貼專案

- 內政部不動產資訊平台

5-1 扣繳

扣：扣繳單位給付所得時，將所得人應繳之所得稅款，依規定扣繳率預先「扣」下。

繳：填好繳款書在規定時間向國庫「繳」納。

填：加總統計全年給付資料，依規定「填」寫扣（免）繳憑單暨申報書

報：依規定時限，將填寫完整之各項扣繳書表，向稽徵機關辦理申「報」，並將扣（免）繳憑單填發予所得人。

扣繳？相關的注意事項

所得類別	扣繳率
薪資所得	A.一般薪資: 查薪資扣繳表(起扣點\$86,001) 或 全月給付(\$40,000以上)總額之5%
	B.兼職及非按月給付之薪資:(起扣點\$86,001) 全月給付(\$40,000以上)總額之5%
執行業務所得	給付額扣取10% (給付額>20,000)
租金；權利金	給付額扣取10% (給付額>20,000)

扣繳義務人=公司負責人 罰~ 您

5-2 二代健保補充保費

補充保費 6收1支

保費費率	2.11%
課給標準	單次給付金額達 五千元 ~ 一仟萬元
被保險人	1.逾投保金額4倍以上之獎金〔50〕 2.兼職薪資所得〔50〕 3.執行業務收入〔9A,9B〕：醫生、律師、會計師、建築師… 4.股利所得〔54〕：分配盈餘、分紅股利、股票或現金股利 5.利息所得〔5A,5B,5C,52〕：公債、公司債、各種短期票券、存款及其他貸出款項利息之所得 6.租金收入〔51〕：租賃所得收入
事業單位 (公司行號)	支出差 (雇主每月支付薪資總額－受雇員工當月投保金額總額)

被保險人分為六大類

分類	保險對象
第一類	政府機關、公私立學校之專任有給人員或公職人員。
	公、民營事業、機構之受雇者。
	雇主、自營業主、專門職業及技術人員自行執業者。
第二類	無一定雇主或自營作業而參加職業工會者
第三類	農、漁會會員
第四類	義務役軍人、替代役、在恤遺眷
第五類	低收入戶
第六類	榮民、榮譽、地區人口

第一類被保險人不得為第二類及第三類被保險人；

第二類被保險人不得為第三類被保險人；

第一類至第三類不得為第四類及第六類被保險人。

租賃住宅管理人員：是薪資？是執行業務所得？

薪資所得之特性

1.勞務提供 2.受監督指揮 3.勞務提供具專屬性 4.雇主提供並負擔職業訓練費用 5.受競業禁止規範 6.原則上沒有與勞務提供密切相關必然存在之費用

執行業務所得之特性

1.非基於僱傭關係 2.在受託範圍內具有獨立裁量權 3.須自備工作之主要設備 4.自負盈虧、成本費用(承擔自有資金風險) 5.負擔提升勞務品質所需之訓練費用 6.與公司不具從屬關係，不受業主的指揮監督(即在受託範圍內如何執行業務，具有獨立裁量空間)，未享受員工權益

所得稅法第11條：所稱執行業務者，指律師、會計師、建築師、技師、醫師、藥師、助產士、著作人、經紀人、地政士、記帳士、工匠、表演人及其他以技藝自力營生者，其所得應併計執行業務者個人綜合所得總額中之「執行業務所得」，核課綜合所得稅。

所得稅法第14條：凡執行業務者之業務收入，減除成本及業務上之直接、必要費用後之餘額為所得額。

6-1 房屋稅

房屋稅 是對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅

房屋稅的計算公式：適用稅率X房屋評定現值 = 應繳納房屋稅

房屋稅 1 年徵收 1 次。目前繳納期限是每年5月1日至5月31日止；未滿1年，則按月依比例課徵。

稅率：符合自住要件的房屋稅率為1.2%，如出租供他人使用，則視承租人實際使用情形適用不同稅率課徵房屋稅。若供住家用者，除符合公益出租使用者可按稅率1.2% 課徵房屋稅外，應適用非自住之住家用稅率（1.5% ~ 3.6%）

房屋評定現值，是主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準，而核計房屋現值。

6-2 地價稅

地價稅 是對土地所有權人在持有期間所課徵的財產稅

地價稅的計算公式：課稅地價 x 稅率 - 累進差額 = 應納稅額

地價稅是按照每一土地所有權人在每一個直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之，基本稅率是10%，採超額累進稅率。以超過累進起點地價的倍數，決定適用的級距稅率，而累進起點地價則是以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝（700 平方公尺）之平均地價為準。

優惠特別稅率：

- (1) 自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地 2‰
- (2) 公共設施保留地 6‰
- (3) 工業用地、加油站、停車場（不含臨時路外停車場用地）等 10‰

6-3 印花稅

印花稅 是一種憑證稅，需課印花稅的憑證分為四種類型：銀錢收據、買賣動產契據、承攬契據、典賣 讓受及分割不動產契據。

印花稅的稅率以憑證金額的1%~4%為主，也有固定金額的，例如買賣動產契據，每件稅額台幣12元。課稅對象為立據人或立約人。

貼印花稅票是個很自由心證的行為，因為開立收據或是訂定承攬契約當下，稅捐機關不會馬上知道，所以很容易產生逃漏稅的行為。不貼印花稅票或貼用不足額者，除補繳本稅外，另按漏貼稅額處以 5 倍至15倍罰鍰。

公司只要有現金收入之銀錢收據，每張要按4%貼印花稅票，或是向主管機關申請彙總繳納，在收據上蓋彙總繳納收據。簽訂工程承攬合約或是代理加工合約時，也需依合約金額繳印花稅。

政院拍板 包租代管三稅減免再延長5年

中央社 2023.03.26

依租賃專法規定，包租代管可享所得稅、地價稅及房屋稅等租稅優惠，期限5年，原本將在今年6月落日，但內政部已依專法授權，報請行政院核定延長租稅優惠5年，至2028年6月26日止。

7-1 關於「節稅」

節稅 ？ ！

Q&A