

個人以住宅為信託財產依住宅法與租賃住宅市場發展及管理條例出租所得稅課稅規定

一、個人住宅所有權人（以下簡稱委託人）以住宅為信託財產（以下簡稱信託住宅），受益人為委託人或其他個人，於信託關係存續期間，由受託人（即出租人）依住宅法第十五條、第二十三條或租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱租賃條例）第十七條規定出租所獲租金收入之扣繳申報及所得稅課徵，依本規定辦理。

二、前點租金收入，不包括租賃契約約定由承租人繳納之管理費（公寓大廈公共基金）、水電費、瓦斯費、網路費及其他基於使用者付費原則所發生之消費性費用（如住戶停車位使用管理費、電話費、有線電視費用等）。

三、第一點租賃關係相關之人應辦理事項如下表。

租賃關係人	適用情境	應辦理事項
出租人 (受託人)	依住宅法或租賃條例規定，將信託住宅自行出租、出租予社會福利團體或租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）轉租、委託租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）媒合出租。	(一) 設置帳簿及記載收支 1、於信託關係存續期間，應依所得稅法第六條之二規定設置帳簿，詳實記載該信託之收入及支出（包含信託住宅之租金收入及相關支出），並依規定取得及保存憑證。 2、信託住宅之租金收入，應依住宅法第十五條第一項、第二十三條第二項第一款及租賃條例第十七條第一項第一款規定，區分免稅租金收入及應稅租金收入。 (二) 計算受益人應稅租賃所得 1、能提具必要損耗及費用確實證

		據者，應依所得稅法施行細則第三條之二第二項規定，將可直接合理明確歸屬及應分攤至信託住宅租金收入之必要損耗及費用，自全部租金收入（即免稅租金收入及應稅租金收入之合計數）中減除，以計算全部租賃所得，再按應稅租金收入占全部租金收入之比例，計算應稅租賃所得。 2、未能提具必要損耗及費用確實證據或證據不實者，應依信託住宅之出租態樣，按下列規定計算必要損耗及費用，自應稅租金收入中減除，以計算應稅租賃所得： （1）依住宅法第十五條第一項（公益出租人）規定由受託人自行出租，或出租予社會福利團體轉租者，得依財政部發布之財產租賃必要損耗及費用標準（現行為按應稅租金收入之百分之四十三）計算。 （2）依住宅法第二十三條第二項（社會住宅）規定出租予包租業轉租，或委託代管業媒合出租
--	--	---

		者，得依同條第二項第二款規定，按應稅租金收入之百分之六十計算。 (3) 依租賃條例第十七條第一項（包租代管）規定委託代管業媒合出租，或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，按下列方式認列必要損耗及費用： 甲、每屋每月租金收入超過新臺幣（以下同）六千元至二萬元部分，得依同條第一項第二款第一目規定，按該部分租金收入百分之五十三計算。 乙、每屋每月租金收入超過二萬元部分，依同條第一項第二款第二目規定，得依財政部發布之財產租賃必要損耗及費用標準（現行為按超過部分租金收入百分之四十三）計算。
--	--	--

			(三) 辦理信託所得之扣繳及申報 1、依所得稅法第九十二條之一規定，依限填具上一年度各信託（含信託住宅）之財產目錄、收支計算表及依同法第八十九條之一規定之扣繳稅額資料等相關文件，以按本規定計算之應稅租賃所得填報信託財產各類所得憑單，向該管稽徵機關列單申報，並於規定期限前填發憑單予個人受益人。 2、依所得稅法第九十二條之一規定開具信託財產各類所得憑單時，應將扣繳義務人（例如社會福利團體或包租業）已扣繳之稅款併同轉開予受益人。受益人如為非中華民國境內居住之個人，應依同法第八十九條之一第三項規定，以按本規定計算之應稅租賃所得，依同法第八十八條規定辦理扣繳，該轉開之已扣繳稅款，得自其應扣繳稅款中減除。
承租人	社會福利團體	承租信託住宅依住宅法規定轉租予符合租金補貼資格者。	給付租金予受託人時，應以租金收入減除住宅法第十五條第一項規定免稅額度後之餘額為應稅租金收入，並依所得稅法第八十九條之一第一項本文規定，以受託人為納稅義務人，依同法第八十八條、第八十九條及第九十

			二條規定扣繳稅款及申報租賃所得扣繳暨免扣繳憑單；未逾免稅額度之租金收入部分，無須扣繳稅款及列單申報。
	包租業	承租信託住宅依住宅法規定轉租供社會住宅使用，或依租賃條例規定轉租供居住使用。	給付租金予受託人時，應以租金收入減除住宅法第二十三條第二項第一款或租賃條例第十七條第一項第一款規定免稅額度後之餘額為應稅租金收入，並依所得稅法第八十九條之一第一項本文規定，以受託人為納稅義務人，依同法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定扣繳稅款及申報租賃所得扣繳暨免扣繳憑單；未逾免稅額度之租金收入部分，無須扣繳稅款及列單申報。
	個人承租人	接受政府租金補貼者，或承租社會住宅、租賃住宅者，且承租之住宅供自住使用。	承租信託住宅符合所得稅法第十七條第一項第二款第三目之8規定要件，且無同條第三項不適用情形者，其所支付之租金減除接受政府補助部分之餘額，得列報房屋租金支出特別扣除額。
	代管業	就信託住宅辦理出租媒合及代為管理等事務。	僅從事受託人與承租人間之媒合及代為管理信託住宅，且未負給付租金之責者，無須計算應課稅之租金收入，免辦理扣繳稅款及列單申報。
	信託住宅租金受益人	依信託契約享有信託住宅出租之租金收入。	受益人如為中華民國境內居住之個人，應依受託人填發之信託財產各類所得憑單所載之租賃給付總額（即依本規定計算之應稅租賃所得）及扣繳

		稅額，依所得稅法規定辦理結算申報；該租賃給付總額併入其綜合所得總額時，不得再重複減除必要損耗及費用，該已扣繳稅款，得自綜合所得稅結算申報應納稅額中減除。
--	--	--