

# 調 查 報 告

壹、案由：租賃所得在一般理論中，被歸類於「非勞動所得」之範疇，臺灣有少數人擁有過多之房屋，並透過房屋出租獲得高額租金收入，即俗稱「包租公（婆）」。上開所得若依法納稅，盡到國民應盡義務，尚無可厚非，惟部分囤房大戶疑仍千方百計逃漏租金收入，若稽徵機關查核不力，則將造成租稅不公平現象。據悉，財政部執行租賃所得三大專案查核計畫，目前正查核持有五戶以上非自住房屋者，將查核7,603件，截至111年底止，已查獲1,720件，補稅新臺幣8,018萬元，還有五千多件待查核。究租賃所得三大專案查核計畫辦理情形為何？執行績效為何？實有調查之必要案。

## 貳、調查意見：

有關「租賃所得在一般理論中，被歸類於『非勞動所得』之範疇，臺灣有少數人擁有過多之房屋，並透過房屋出租獲得高額租金收入，即俗稱『包租公（婆）』。上開所得若依法納稅，盡到國民應盡義務，尚無可厚非，惟部分囤房大戶疑仍千方百計逃漏租金收入，若稽徵機關查核不力，則將造成租稅不公平現象。據悉，財政部執行租賃所得三大專案查核計畫，目前正查核持有五戶以上非自住房屋者，將查核7,603件，截至111年底止，已查獲1,720件，補稅新臺幣（下同）8,018萬元，還有五千多件待查核。究租賃所得三大專案查核計畫辦理情形為何？執行績效為何？實有調查之必要」一案，經調閱財政部、審計部及內政部等機關卷證資料，並於民國（下同）112年9月25日詢問財政部及所屬臺北國稅局、北區國稅局、中區國稅局、南區國稅局與高雄國稅局（下稱臺北國稅局、北區國稅局、中區國稅局、南區國

稅局及高雄國稅局) 業務主管人員，經再補充相關說明資料後，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、租賃所得占綜合所得稅稅基比率尚屬偏低，且所得人主動申報件數亦屬少數，又稽徵機關核定本項所得係以逕行核定為主，主動選案查核為輔。再據財政部所屬各區國稅局就多戶非自住住家用房屋持有者進行專案查核結果，其未主動申報租賃所得者不在少數，且逾半數有短漏報該項所得情形，顯示稽徵機關對租賃所得之查核廣度及深度有待強化。爰財政部允應督促所屬稽徵機關加強蒐集租賃所得資料，藉由擴大蒐集外部資訊，充分發掘短漏報租賃所得案件，期落實有所得即應納稅目標，以符量能課稅原則，並維護租稅公平。

(一)依所得稅法第13條及第14條第1項分別規定略以：

「個人之綜合所得稅，就個人綜合所得總額，減除免稅額及扣除額後之綜合所得淨額計徵之。」

「個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：……第五類：租賃所得……：凡以財產出租之租金所得：一、財產租賃所得……以全年租賃收入……減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。」同法第5條規定，復依綜合所得淨額訂定累進稅率，分別以5%、12%、20%、30%及40%，計算個人應納綜合所得稅（下稱綜所稅），其目的在使高納稅能力者負擔較高稅賦，低納稅能力者負擔較低稅賦，達成符合量能課稅原則並維護租稅公平，進而促使所得分配平均。再者，個人所得的來源及性質各異，倘政府欲要求納稅人誠實合併申報其不同類型所得，即有賴於掌握其等資料，如無足夠資料，或者全無資料，縱使個人有所得，亦難要求納稅人如實申報以課徵綜所稅，或當所得人未如實申報時，予以補稅裁罰課責。茲因長久以來我國

存在大規模租屋黑市，造成政府無法確實掌握個人間租賃行為，從而使房屋租賃所得自綜所稅稅基中流失等情，受各界詬病已久，先予敘明。

(二)我國綜所稅稅基仍以薪資所得為主，租賃所得所占比率明顯偏低

依財政部查復本院資料，110年度綜所稅核定案件，租賃及權利金所得金額約為1,399億元，僅占當年度綜所稅各類所得之2.1%，同期薪資所得占比高達77.5%（如表1），顯示綜所稅仍以薪資所得為主要稅基，且租賃所得在綜所稅稅基中所占比率亦屬偏低。

表1 110年度綜所稅核定案件各類所得金額及占比

單位：億元

| 年度 | 所得類別  | 營利所得  | 執行業務所得 | 薪資所得  | 利息所得   | 租賃所得及權利金所得 | 自力耕作、漁、牧、林、礦之所得 | 財產交易所得 | 競技、競賽及機會中獎獎金或給與 | 退職所得 | 其他所得 | 合計    |
|----|-------|-------|--------|-------|--------|------------|-----------------|--------|-----------------|------|------|-------|
|    | 110   | 金額    | 9,316  | 1,406 | 51,931 | 1,500      | 1,399           | 0      | 199             | 77   | 87   | 1,090 |
|    | 占比(%) | 13.9% | 2.1%   | 77.5% | 2.2%   | 2.1%       | 0%              | 0.3%   | 0.1%            | 0.1% | 1.6% | 100%  |

資料來源：財政部。

(三)個人房屋租賃所得例行性查核作業，由稽徵機關自行設定條件選查後調整租賃收入占比甚低

- 1、查財政部為掌握租賃所得，並促使出租人誠實申報租賃收入，藉由查核個人非自住房屋使用及租賃情形，核算或調整納稅義務人租賃收入，係由財政部財政資訊中心（下稱財政資訊中心）產出當年度房屋財產資料，再匯入過往核定資料，產製租賃所得選查資料檔，如與稽徵機關已蒐集之房屋租賃所得資料（如扣繳單位申報租金扣繳憑單、營業人或扣繳單位稅籍、法院公證租約或承租人列舉房屋租金支出之租約、政府租金補貼等）偶合者，列為「逕行核定案件」，未符合逕行核定條件且未符合免予查核條件者，再由財政部所屬

各區國稅局（下稱各區國稅局）自行設定條件（如往年核有租賃收入等風險較高案件）辦理選查。

2、次查108年至110年各區國稅局逕行核定案件介於88萬餘件至90萬餘件間，調整所得額介於159億餘元至168億餘元間；同期間稽徵機關選查案件介於33萬餘件至36萬餘件間，每年查核後調整租賃收入案件約1.9萬餘件，占各年度選查案件比率約為5.4%至5.9%，調整所得額每年約13億餘元（如表2）。亦即各區國稅局調查核定個人房屋租賃所得，主要係由個人房屋財產資料與稽徵機關蒐集之租金扣繳或公證租約等課稅資料比對後逕行核定，而稽徵機關自行設定條件選查後調整租賃收入之占比甚低，顯示選查作業確有再加強必要。

表2 108年至110年各區國稅局逕行核定及選案查核租賃所得執行情形

| 項目     |              | 年度      | 108     | 109     | 110     |
|--------|--------------|---------|---------|---------|---------|
|        |              |         |         |         |         |
| 逕行核定案件 | 逕核件數         |         | 886,292 | 897,795 | 908,597 |
|        | 調整租賃收入（億元）   |         | 280.98  | 280.21  | 294.86  |
|        | 調整所得額（億元）    |         | 160.14  | 159.72  | 168.07  |
| 選查案件   | 選案件數         |         | 335,836 | 347,340 | 361,252 |
|        | 核有租金案件       | 件數      | 19,932  | 19,283  | 19,572  |
|        |              | （占比%）   | （5.9%）  | （5.6%）  | （5.4%）  |
|        |              | 調整租賃收入  | 24.11   | 23.48   | 23.56   |
|        |              | 調整所得額   | 13.74   | 13.38   | 13.42   |
|        | 平均每件調整所得額（元） |         | 68,934  | 69,388  | 68,567  |
| 核無租金案件 | 件數           | 315,904 | 328,057 | 341,680 |         |
| （占比%）  |              | （94.1%） | （94.4%） | （94.6%） |         |

註：1. 逕行核定案件係指稽徵機關依掌握之租賃所得課稅資料核定之案件。選查案件係指未符合逕行核定條件且未符合免查條件，由稽徵機關自行設定條件挑選之案件。

2. 租賃收入減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。

3. 111年度綜所稅甫於112年5月申報完成，爰本案詢問時，財政部稱尚無相關統計資料。

資料來源：財政部。

#### （四）多戶非自住住家用房屋持有人主動誠實申報其租賃所得者比率偏低

- 1、經查108年至110年間綜所稅申報案件中，各年度申報租金費用戶數分別為32,293戶、28,896戶及28,332戶，呈現逐年下降情形，爰原設計由承租人申報租金費用，再予勾稽核定出租人租賃所得的機制已難以執行。詢據財政部稱，近年基本生活費額度逐年調高，納稅義務人無須列舉各項扣除費用即得減輕租稅負擔，從而擇定標準扣除額，且房屋租金支出應先減除租金補貼後以其餘額列報扣除額，該餘額加計其他列舉扣除項目之合計金額低於標準扣除額者，採定額之標準扣除額（其扣除金額已內含租金支出）較為有利，致列舉租金支出戶數低等情，尚非無由。
- 2、惟按基本生活費額度逐年調高，雖使納稅義務人無須列舉各項扣除費用，即得減輕租稅負擔，但並未免除房屋出租人申報租賃所得義務。經查108年至110年間個人綜所稅申報案件中，各年度申報租賃所得筆數分別為41,169筆、39,994筆及39,424筆，呈現逐年下降趨勢，且遠低於前述逕核案件數（分別為：886,292件、897,795件及908,597件），顯示租賃所得人主動申報情形偏低。
- 3、再查財政部為加強查核多屋族將房屋出租予個人之租賃所得案件，於109年至111年間陸續訂定「個人不動產相關所得專案查核作業計畫-租賃所得部分」（下稱109年專案計畫）、「個人間房屋租賃所得專案查核作業計畫」（10戶以上）（下稱110年專案計畫）及「個人房屋租賃所得專案查核作業計畫」（5戶以上）（下稱111年專案計畫），據以辦理全國多戶非自住住家用房屋持有者租賃所得之專案查核<sup>1</sup>。然查110年專案計畫持有10戶以上非自住房屋人數1,734人中，未辦理結算

---

<sup>1</sup> 因109年專案計畫查核範圍未限於住家用房屋，爰本案相關查核統計數據僅以110年及111年專案計畫作業資料說明。

申報及雖辦理結算惟未列租賃所得者合計585人（228人+ 357人），占比達33.73%（585人/1,734人，如表3）；另111年專案計畫持有5戶以上者，已查核4,877人中，未辦理結算申報及雖辦理結算惟未列租賃所得者合計2,651人（801人+1,850人），占比更高達54.36%（2,651人/4,877人，如表4），足證多戶非自住住家用房屋持有者，多有未主動申報租賃所得情形。

表3 110年專案計畫查核情形簡表

單位：人、戶、千元

| 110年度<br>持有非<br>自住房<br>屋戶數<br>級距 | 持有10戶以上非自住房屋情形 |               | 租賃收入列報情形   |              |            |              |              |               |                  |              |
|----------------------------------|----------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|---------------|------------------|--------------|
|                                  |                |               | 未辦理綜所稅結算申報 |              | 已辦理綜所稅結算申報 |              |              |               |                  |              |
|                                  |                |               |            |              | 未列報租賃收入    |              | 已列報租賃收入      |               |                  |              |
|                                  |                |               | 人數         | 持有非自住房屋戶數    | 人數         | 持有非自住房屋戶數    | 人數           | 持有非自住房屋戶數     | 租賃收入金額           | 平均每戶列報租賃收入金額 |
| 10-19                            | 1,367          | 17,277        | 190        | 2,380        | 282        | 3,572        | 895          | 11,325        | 1,467,302        | 130          |
| 20-29                            | 231            | 5,408         | 23         | 542          | 47         | 1,102        | 161          | 3,764         | 283,225          | 75           |
| 30-39                            | 70             | 2,360         | 6          | 210          | 14         | 488          | 50           | 1,662         | 111,023          | 67           |
| 40-49                            | 28             | 1,229         | 2          | 86           | 7          | 313          | 19           | 830           | 42,315           | 51           |
| 50-59                            | 15             | 820           | 2          | 107          | 2          | 111          | 11           | 602           | 15,782           | 26           |
| 60-69                            | 12             | 760           | 2          | 125          | 4          | 251          | 6            | 384           | 19,471           | 51           |
| 70-79                            | 0              | 0             | 0          | 0            | 0          | 0            | 0            | 0             | 0                | 0            |
| 80-89                            | 4              | 324           | 1          | 82           | 1          | 80           | 2            | 162           | 3,598            | 22           |
| 90-99                            | 2              | 187           | 0          | 0            | 0          | 0            | 2            | 187           | 15,306           | 82           |
| 100-199                          | 4              | 520           | 2          | 265          | 0          | 0            | 2            | 255           | 892              | 3            |
| 200-299                          | 1              | 209           | 0          | 0            | 0          | 0            | 1            | 209           | 60               | 0.3          |
| <b>合計</b>                        | <b>1,734</b>   | <b>29,094</b> | <b>228</b> | <b>3,797</b> | <b>357</b> | <b>5,917</b> | <b>1,149</b> | <b>19,380</b> | <b>1,958,974</b> | <b>101.1</b> |

資料來源：財政部。

表4 111年專案計畫查核情形簡表

單位：人、戶、千元

| 111年度<br>持有非<br>自住房<br>屋戶數<br>級距 | 持有5戶以上非<br>自住房屋情形 |               | 租賃收入列報情形       |                   |              |                   |              |                   |                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|---------------|----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                  |                   |               | 未辦理綜所<br>稅結算申報 |                   | 已辦理綜所稅結算申報   |                   |              |                   |                  |                   |
|                                  |                   |               |                |                   | 未列報租賃<br>收入  |                   | 已列報租賃收入      |                   |                  |                   |
|                                  |                   |               | 人數             | 持有非<br>自住房<br>屋戶數 | 人數           | 持有非<br>自住房<br>屋戶數 | 人數           | 持有非<br>自住房<br>屋戶數 | 人數               | 持有非<br>自住房<br>屋戶數 |
| 5-9                              | 4,792             | 29,067        | 790            | 4,612             | 1,824        | 10,905            | 2,178        | 13,550            | 2,411,682        | 178               |
| 10-19                            | 77                | 885           | 11             | 139               | 23           | 259               | 43           | 487               | 89,230           | 183               |
| 20-29                            | 4                 | 91            | 0              | 0                 | 1            | 27                | 3            | 64                | 7,141            | 112               |
| 30-39                            | 1                 | 31            | 0              | 0                 | 1            | 31                | 0            | 0                 | 0                | 0                 |
| 40-49                            | 1                 | 41            | 0              | 0                 | 0            | 0                 | 1            | 41                | 411              | 10                |
| 50-59                            | 2                 | 106           | 0              | 0                 | 1            | 56                | 1            | 50                | 788              | 16                |
| 60-69                            | 0                 | 0             | 0              | 0                 | 0            | 0                 | 0            | 0                 | 0                | 0                 |
| 70-79                            | 0                 | 0             | 0              | 0                 | 0            | 0                 | 0            | 0                 | 0                | 0                 |
| 80-89                            | 0                 | 0             | 0              | 0                 | 0            | 0                 | 0            | 0                 | 0                | 0                 |
| 90-99                            | 0                 | 0             | 0              | 0                 | 0            | 0                 | 0            | 0                 | 0                | 0                 |
| 100-199                          | 0                 | 0             | 0              | 0                 | 0            | 0                 | 0            | 0                 | 0                | 0                 |
| 200-299                          | 0                 | 0             | 0              | 0                 | 0            | 0                 | 0            | 0                 | 0                | 0                 |
| <b>合計</b>                        | <b>4,877</b>      | <b>30,221</b> | <b>801</b>     | <b>4,751</b>      | <b>1,850</b> | <b>11,278</b>     | <b>2,226</b> | <b>14,192</b>     | <b>2,509,252</b> | <b>177</b>        |

註：有關「持有5戶以上非自住房屋」租賃所得調查資料，係統計至112年6月之執行結果。  
資料來源：財政部。

4、未查，110年專案計畫及111年專案計畫查核結果如下：110年部分計查核1,734件，查獲1,007件需補稅案件，占比達58.07%、111年部分，迄112年6月底完成查核4,877件中，已查獲2,530件需補稅案件，占比亦達51.87%，顯見多戶非自住房屋持有者逾半數有逃漏租賃所得情形。

(五)財政部尚未充分利用內政部不動產租賃案件登錄資料

1、政府自101年8月起施行不動產交易實價登錄，不動產買賣及委由不動產經紀業簽定租賃契約書案件，應申報交易價格，其中租賃實際成交資訊包含建物門牌、租金總額（土地、建物、車位）、租

賃期間等。經審計部運用內政部不動產交易實價登錄資料分析結果，106至111年度不動產租賃雖僅有20萬餘筆<sup>2</sup>，惟因前揭資料倘登錄不實，業者負有行政罰之責任，爰實有參考據以辦理核課租賃所得價值。

- 2、然詢據財政部稱，按不動產經紀業管理條例第24條之1第4項規定，已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。依此，各區國稅局雖已逐步蒐集內政部不動產租賃案件實價登錄資料，目前僅得列為選案查核之參考，另囿於內政部不動產租賃案件實價登錄資訊欄位無不動產所有權人欄位，且房屋地址格式與稅務資訊系統格式不一致，爰實務上運用該等資料尚需進一步調和其格式。
- 3、財政部嗣於112年11月7日再補充說明略以：內政部已於112年5月18日以台內地字第1120116928號函復同意定期提供不動產租賃實價登錄案件資料供各區國稅局運用，資料提供時點將俟程式功能增修完成後通知；有關資料格式不一致問題，該部將配合內政部提供之檔案格式建置相關程式。另，有關現行不動產租賃案件實價登錄欄位不包含房屋所有權人欄位一節，將持續與內政部溝通合作，以提升租賃市場資訊透明等情，顯示距內政部同意配合提供不動產租賃實價登錄案件資料後，已歷時近半年，財政部仍未完成與內政部間之協調工作，以改善蒐集租賃所得資料問題，實有未洽。

(六)因應網路租屋交易資訊大量成長，稽徵機關允宜有精進選案作為，以防杜租賃所得逃漏行為

- 1、查據591租屋網站資料，房屋交易平臺所刊登廣

---

<sup>2</sup> 審計部 112 年 6 月 16 日台審部三字第 1120060074 號函參照。

告於30日內成交不動產租賃案件累計達301萬餘筆<sup>3</sup>(本院於112年12月14日查詢)，遠高於前述不動產租賃登錄案件及稽徵機關逕行核定案件數，爰稽徵機關實有參採運用必要。

- 2、詢據財政部說明略以，依納稅者權利保護法第11條第2項規定，稅捐稽徵機關就課稅或處罰之要件事實，除法律別有明文規定者外，負證明責任。為保障納稅者權利，稽徵機關就課稅要件事實之認定，應為職權調查且負有客觀之舉證責任。惟為維護租稅公平，各區國稅局除蒐集政府租金補貼、法院公證處租賃契約及承租人申報房屋租金支出列舉扣除額等資料外，並已廣泛蒐集網路租屋平臺(如591租屋網、崔媽媽租屋網、福爾摩沙租屋網及好房網等)、報章雜誌、鄰近學校招租廣告等多樣資訊，進行選案查核等情。爰此，財政部除應督促各區國稅局充分廣蒐前揭民間資訊外，亦應精進選案作為，以充分運用有限人力。

(七)綜上，租賃所得占綜合所得稅稅基比率尚屬偏低，且所得人主動申報件數亦屬少數，又稽徵機關核定本項所得係以逕行核定為主，主動選案查核為輔。再據各區國稅局就多戶非自住住家用房屋持有者進行專案查核結果，其未主動申報租賃所得者不在少數，且逾半數有短漏報該項所得情形，顯示稽徵機關對租賃所得之查核廣度及深度有待強化。爰財政部允應督促所屬稽徵機關加強蒐集租賃所得資料，藉由擴大蒐集外部資訊，充分發掘短漏報租賃所得案件，期落實有所得即應納稅目標，以符量能課稅原則，並維護租稅公平。

## 二、各區國稅局執行110年專案計畫及111年專案計畫，雖

---

<sup>3</sup> 資料來源：591租屋網站資料，<https://www.591.com.tw/witness.html?list=2>。

已有初步成效，惟仍有部分案件雖經查核認定房屋所有權人申報租賃收入偏低或房屋係供他人使用且不符合無償借用規定，然即逕按當地一般租金標準調整核算租賃收入，而未再進一步篩選重要案件，向金融機構調查納稅義務人資金往來紀錄，以核定其實際租賃所得，致有偏離實際市場租金行情之虞。針對上開問題，該部亦稱刻正研議其他合宜參考指標，允應儘速研議辦理。

- (一)財政部為查核個人出租房屋短漏報租賃所得行為，前於109年11月啟動109年專案計畫，由各區國稅局針對轄內個人房東持有房屋戶數達5戶以上且未申報租賃所得或申報租賃所得偏低等案件中選查。其後，再陸續辦理110年專案計畫及111年專案計畫進行查核，先由財政資訊中心產出個人持有多戶非自住住家用房屋稅籍清冊，並經個人戶籍所在地之稽徵機關函請清冊所列房屋所有權人於期限內自動補報繳其短漏報之租賃所得後，再針對未自動補報繳且研判屬高風險案件進一步查核。
- (二)查各區國稅局辦理109年至111年租賃所得專案查核，109年專案計畫共查獲1,085人，補稅4,624萬元、110年專案計畫查獲1,007人，補稅9,985萬元，至111年專案計畫部分，截至112年6月底止，計查獲2,530人，補稅11,238萬元（如表5），已有初步成果。

表5 各區國稅局辦理109年至111年租賃所得專案查核成果表

| 專案名稱                     | 執行期間                        | 工作重點                       | 選案標準                                 | 執行成果                           |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 個人不動產相關所得專案查核作業計畫-租賃所得部分 | 109.11.30<br>至<br>110.12.31 | 加強查核個人房東將房屋出租予個人之租賃所得案件。   | 各區國稅局選查個人持有房屋戶數達5戶以上之租賃大樓、公寓或套(雅)房。  | 查獲1,085人，補稅4,624萬元。            |
| 個人間房屋租賃所得專案查核作業計畫(10戶以上) | 110.8.12至<br>111.3.31       | 逐案查核持有10戶以上非自住住家用房屋者之租賃所得。 | 依財政資訊中心產出之「全國非自住住家用房屋稅籍持有10戶以上房屋之個人清 | 完成查核1,734人，查獲1,007人，補稅9,985萬元。 |

| 專案名稱                   | 執行期間                      | 工作重點                      | 選案標準  | 執行成果   |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|---|--|
| 個人房屋租賃所得專案查核作業計畫(5戶以上) | 111.1.1<br>至<br>112.12.31 | 逐案查核持有5戶以上非自住住家用房屋者之租賃所得。 | 冊」<br>依財政資訊中心產出之「全國非自住住家用房屋稅籍持有5戶以上房屋之個人清冊」 | 應查7,603人，迄112年6月底完成查核4,877人，查獲2,530人，補稅11,238萬元。 |

資料來源：財政部。

(三)另囿於各區國稅局雖自109年11月底起就自然人持有逾5戶以上房屋租賃所得專案進行查核，惟查核期間僅1個月，且選查案件未限住家用(非自住)房屋。爰本案就110年專案計畫及111年專案計畫各區國稅局作業流程，詢據財政部說明略以：

- 1、各區國稅局先寄發輔導函予房屋所有權人，請其依限填復「非自住房屋使用情形申報表」或「非自住房屋租賃狀況紀錄表」。
- 2、前揭文件如填寫不完整或逾期未回復者，各區國稅局將進一步調閱房屋水電使用紀錄。如用水、用電紀錄低於或接近基本度數，各區國稅局配合查得之房屋現況，認定為未出租；若用電度數經參以地段位置等客觀因素判定屬出租高風險案件，則寄發調查函通知房屋所有權人限期提供相關資料及說明，並以函查日(即發文日)為調查基準日。
- 3、房屋所有權人逾期未回復，如認有實地查核必要時，即派員執行實地訪(調)查作業，依客觀事證核認房屋係供他人使用，縱無法證明其有收取租金情形，仍應按當地一般租金標準核算房屋租賃所得。
- 4、房屋所有權人填復函查資料後，各區國稅局尚須考慮屋況、地點、路段及參考鄰近租金水準(如實價登錄租金資料)，綜合評估該租金之合理行

情。倘顯有填復偏低情形，則請出租人提供租賃契約書以核實計算或再輔導詳實填報，並視案況需要，於「必要時進行實地訪查或向金融機構調查納稅義務人之資金往來紀錄」，依法核定租賃所得。

(四) 經查各區國稅局對於無法證明有收取租金之案件，雖已依客觀事證核認房屋係供他人使用，惟並未進一步篩選重要案件，再向金融機構調查納稅義務人之資金往來紀錄，即逕按當地一般租金標準核算房屋租賃所得，茲列舉相關案例如下：

#### 1、110年部分

##### (1) 臺北國稅局轄內

臺北市北投區2人共持有19間房屋，核定租賃所得12間房屋中，9間（占75%）房屋以當地一般租金標準核定。

據臺北國稅局查核說明略以，經調閱用水、用電紀錄，核定12間房屋租賃所得，其中9間房屋所有權人主張自住使用，未提供設籍資料等自住之具體事證，該局爰依客觀事證核認房屋係供他人使用，惟無法查得實際租金資料，依照當地一般租金標準核定租賃所得。

##### (2) 北區國稅局轄內

宜蘭縣5人共持有50間房屋，核定租賃所得18間房屋中，10間（占55.6%）房屋以當地一般租金標準核定。

據北區國稅局查核說明略以，房屋所有權人主張部分房屋係無償供親友居住，惟未經公證，不符合無償借用規定，亦未查得租約及實際收取租金之證明，該局按當地一般租金標準核定。

##### (3) 高雄國稅局轄內

###### 〈1〉 高雄市新興區

3人共持有69間房屋，核定租賃所得59間房

屋中，58間（占98.31%）房屋以當地一般租金標準核定。

據高雄國稅局查核說明略以，房屋所有權人逾期未回復輔導函，配合度不高，僅能採柔性輔導，核定之租賃所得59間房屋，1間掌握實際租賃契約書，另58間經調閱用電資料皆有用電情形，該局依客觀事證核認房屋係供他人使用，惟無法查得實際租金資料，爰按當地一般租金標準核算房屋租賃所得。

#### 〈2〉高雄市前金區

1人持有31間房屋，核定租賃所得21間房屋中，20間（占95.24%）房屋以當地一般租金標準核定。

據高雄國稅局查核說明略以，房屋所有權人以年事已高、身體欠佳為由，無法到局說明或提供資料供核。核定之租賃所得21間房屋，1間掌握實際租賃契約書，另20間房屋經調閱用電資料及實地勘查後，該局依客觀事證核認房屋係供他人使用，惟無法查得實際租金資料，爰按當地一般租金標準核算房屋租賃所得。

#### 2、111年部分：中區國稅局轄內

臺中市梧棲區1人共持有7間房屋，雖核定4間房屋租賃所得，惟均以當地一般租金標準核定。

據中區國稅局查核說明略以，本案2間房屋供配偶及直系親屬自住使用，1間房屋經該局調閱用電紀錄研判房屋為空屋，無出租情事。另4間房屋無償供親屬居住，惟未能提示無償借用之相關佐證，該局乃按當地一般租金標準核算房屋租賃所得。

（五）據財政部表示，以當地一般租金標準核定租賃所得之作法，係各區國稅局為避免租賃雙方藉故壓低申

報租賃所得逃避綜所稅，爰依所得稅法第14條第1項第5類第4款及第5款規定，納稅義務人如將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入等情，固非無據。

- (六)然查前揭以當地一般租金標準核算房屋租賃所得案例，均係各區國稅局經查核後，雖依客觀事證核認房屋係供他人使用，惟因無法查得實際租金資料，即逕按當地一般租金標準核算房屋租賃所得。再者110年及111年各區國稅局住家用房屋之當地一般租金標準，係依各直轄市、縣（市）之房屋評定現值15%至20%計算。又房屋評定現值計算係以房屋構造標準單價為基礎，乘上建物各加減項之加減率、房屋折舊率、房屋街路等級調整率及房屋面積而得，因此以房屋評定現值作為核定租賃所得作法，即難稱已覈實辦理。
- (七)復以，過往各地方政府房屋構造標準單價多年以73年臺灣省政府及臺北市政府所頒標準單價表評定，各縣市沿用多年，並無大幅調整變動。嗣財政部103年7月起始督促地方政府逐步調整轄內房屋構造標準單價（本院104財調10調查報告參照），惟均適用於自調整年度後之新建物。且經查有金門縣至110年始予調整、彰化縣更直至111年始予調整。爰以房屋評定現值之15%至20%計算當地一般租金標準，並據以作為核定租賃所得之作法，已明顯偏離實際市場租金行情，實難謂妥適，亦有違租稅公平原則。對此財政部於本院詢問時表示，該部刻正研議其他合宜參考指標，俾滾動檢討修正計算基準。
- (八)綜上，各區國稅局執行110年專案計畫及111年專案

計畫，雖已有初步成效，惟仍有部分案件雖經查核認定房屋所有權人申報租賃收入偏低或房屋係供他人使用且不符合無償借用規定，然即逕按當地一般租金標準調整核算租賃收入，而未再進一步篩選重要案件，向金融機構調查納稅義務人資金往來紀錄，以核定其實際租賃所得，致有偏離實際市場租金行情之虞。針對上開問題，該部亦稱刻正研議其他合宜參考指標，允應儘速研議辦理。

三、各區國稅局執行110年及111年之專案計畫中，部分多戶非自住住家用房屋持有者係以成立營業組織辦理其房屋出租作業，稽徵機關並以查定銷售額方式核定其營業稅。惟近年來國人租賃支出負擔有明顯增加趨勢，倘稽徵機關於整體經濟環境快速變遷下仍不調整，續以查定方式核定該類營業人之銷售額，恐亦有未符覈實課稅之虞。爰財政部容有督促各區國稅局重新檢視該類營業人查定銷售額金額是否符實，或核定其使用統一發票必要。

(一)依財政部97年11月5日台財稅字第09704555660號令略以，個人出租自有建物……有下列情形之一者，自98年1月1日起，應辦理營業登記，課徵營業稅：一、設有固定營業場所（含設置有形之營業場所或設置網站）。二、具備「營業牌號」（不論是否已依法辦理登記）。三、僱用人員協助處理房屋出租事宜……。

(二)稽徵機關得以查定銷售額方式核定多屋持有者所得相關法令及認定方法

#### 1、查定標準及法令依據

(1)依加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第28條規定：「營業人應於開始營業前，向主管稽徵機關申請稅籍登記。」因此，營業稅經辦人員受理稅籍設立案件，均應依營業人申請書填列之組織別、營業項目、營業狀況及相關

資料等，審核營業人應(免)使用統一發票，惟以核定使用統一發票為原則。

- (2) 營業稅法第13條規定：「小規模營業人……及其他經財政部規定免予申報銷售額之營業人，其營業稅稅率為百分之一。」是倘營業人規模狹小、交易零星，平均每月銷售額未達使用統一發票標準20萬元者，稽徵機關得依營業稅特種稅額查定辦法(下稱查定辦法)查定其銷售額，並按1%稅率計算營業稅額。
- (3) 查定辦法第3條規定略以：「主管稽徵機關查定……營業人之銷售額，應每半年於一月及七月各查定一次。其有變更營業項目，擴大營業場所或營業狀況、商譽、季節性及其他必須調整銷售額之情形時，得隨時重行查定銷售額。」

## 2、查定銷售額計算方法及認定方式

- (1) 依查定辦法第6條第14款規定，不動產(轉)租賃業之每月銷售額=供出租不動產標的數量×每件不動產標的平均每月收取租金×平均每月出租成數+依營業稅法施行細則第24條第2項規定收取押金計算之銷售額。
  - (2) 查定課徵營業人如有查定辦法第3條情形者，主管稽徵機關得隨時重行查定其銷售額，或核定其使用統一發票。
- (三) 依前揭財政部97年11月5日令，個人出租自有建物符合一定條件者應辦理營業登記，爰除原所得稅法規定需歸戶營利所得外，尚有繳納營業稅責任。復以，得適用查定辦法以查定該營業人租賃銷售額者，亦需符平均每月銷售額未達使用統一發票標準20萬元為要件，合先敘明。
- (四) 經查各區國稅局執行110年專案計畫，稽徵機關以查定銷售額方式，再歸課多屋持有者營利所得情形

<sup>4</sup>如下：

#### 1、北區國稅局部分

新北市新莊區有2人共持有46間房屋，據北區國稅局查復稱，其中1人係辦理稅籍登記設立查定銷售額之企業社經營不動產租賃，名下24間房屋均透過該企業社出租等情。

#### 2、南區國稅局部分

臺南市北區有2人共持有26間房屋，據南區國稅局查復稱，其中1人辦理稅籍登記設立企業社經營不動產租賃，名下房屋均透過屬查定銷售額之企業社出租，已繳納營業稅、歸課營利所得等情。

#### 3、高雄國稅局部分

(1) 高雄市鼓山區有4人共持有114間房屋，據高雄國稅局查復稱，其中2人係辦理稅籍登記，名下68間房屋均透過屬查定銷售額之獨資企業社出租，已繳納營業稅、歸課營利所得等情。

(2) 高雄市鳥松區有3人共持有148間房屋，據高雄國稅局查復稱，該3人已分別辦理稅籍登記，名下房屋出租均透過屬查定銷售額之獨資企業社出租，已繳納營業稅並歸課營利所得等情。

(3) 高雄市大寮區有1人持有41間房屋，據高雄國稅局查復稱，該房屋所有權人已辦理稅籍登記，名下房屋係透過屬查定銷售額之獨資企業社出租，已繳納營業稅並歸課營利所得等情。

4、惟依查定辦法查定銷售金額，除並非該營業人之實際銷售收入外，並有按1%稅率計算營業稅額之優惠，稅捐機關自應審慎認定，以符其等應負稅負。再依行政院主計總處110年家庭收支調查報告指出，住宅服務、水電瓦斯及其他燃料等支出

---

<sup>4</sup> 111年專案查核部分，據財政部查復資料，稽徵機關並無以查定銷售額方式，核定多屋持有者所得情形。

為家庭消費支出之最大宗，該支出占比自106年度之23.90% 緩步增加至110年度之24.58%<sup>5</sup>，顯示隨著無自住房屋民眾居住成本逐漸加重，出租人租賃收入亦同步增加，本應負擔應有稅負。復查南區國稅局轄內，臺南市佳里區有1人持有29間房屋，所有權人雖已辦理稅籍登記經營不動產租賃，原稽徵機關以查定銷售額方式核定其稅賦，嗣經南區國稅局逐戶查核後，發現其租金收入已逾查定銷售額，業經補徵營業稅並歸課營利所得等情，足證在國人租屋支出負擔日趨加重下，稽徵機關以查定銷售額方式，認定經營不動產租賃企業社之銷售額，尤應審慎。

- 5、詢經財政部稱，不動產租賃業平均每月收取租金之核定，係考量屋況、地點、路段、鄰近租金水準，及業者提供之租賃契約書，綜合評估合理租金行情，以求與實際租金相當。因此，該部亦應督促各區國稅局選案查核適用查定銷售額不動產租賃業營業人實際營收，倘符查定辦法第3條情形者，應重行查定其銷售額，或核定其使用統一發票，以保國家稅源。

(五)綜上，各區國稅局執行110年及111年之專案計畫中，部分多戶非自住住家用房屋持有者係以成立營業組織辦理其房屋出租作業，稽徵機關並以查定銷售額方式核定其營業稅。惟近年來國人租賃支出負擔有明顯增加趨勢，倘稽徵機關於整體經濟環境快速變遷下仍不調整，續以查定方式核定該類營業人之銷售額，恐有未符覈實課稅之虞。爰財政部容有督促各區國稅局重新檢視該類營業人查定銷售額金額是否符實，或核定其使用統一發票必要。

---

<sup>5</sup> 資料來源：行政院主計總處網站資料，<https://ws.dgbas.gov.tw/win/fies/all.asp?year=110>。

四、各區國稅局轄內扣繳單位支付租金費用時，存有未依法扣繳、扣繳不實、未依限繳納扣繳稅款或未如實申報扣繳憑單，其中部分案件違章行為長達6年，不僅造成政府無法掌握稅源，亦形成租賃所得人逃稅漏洞，財政部允應督促各區國稅局落實扣繳檢查業務，並檢討現行扣繳制度勾稽機制闕漏處，以利掌握非個人間出租行為租賃所得。

(一)依所得稅法第88條、第89條及第92條規定略以，機關、團體、學校、事業(如公司、獨資、合夥組織等事業單位)、破產財團或執行業務者給付租金，應於給付時按規定之扣繳率扣取稅款，於給付次月10日前繳納稅款，並於次年1月底前填報扣(免)繳憑單向該管稽徵機關申報且將扣繳憑單填發納稅義務人<sup>6</sup>，以利稽徵機關掌握前揭經濟活動租賃費用(收益)。上開作業雖非涉個人間之出租行為，惟所涉交易大多屬商業性活動，租金額度通常高於個人間住家用房屋租賃價金，且對承(出)租人誠實申納所得稅有重大影響。

(二)又基於所得稅法扣繳制度既係稽徵機關掌握稅收、課稅資料之重要管道，爰倘扣繳義務人未依法申辦扣繳事宜、未將已扣繳之稅款繳交國庫或扣繳不實等，均將造成稽徵機關難以掌握稅源，從而導致租賃所得自所得稅稅基中流失。經查各區國稅局轄下扣繳單位，存有長達6年未依法辦理租賃所得扣繳事宜，或雖已扣繳稅款，卻未依限繳納國庫，或一再違反扣繳義務等違章情事，茲摘敘相關違章案例如下(餘詳附表4)：

1、查核年度：109年

(1)臺北國稅局轄內

---

<sup>6</sup> 所得稅法第92條第2項另規定略以：非中華民國境內居住之個人……有第88條規定各類所得時，扣繳義務人應於代扣稅款之日起十日內，將所扣稅款向國庫繳清，並開具扣繳憑單，向該管稽徵機關申報核驗後，發給納稅義務人。

C扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

- 〈1〉 C扣繳單位105年至109年雖已依規定申報租賃所得扣繳憑單，惟部分扣繳稅額未依限繳納。
- 〈2〉 有關C扣繳單位辦理扣繳申納情形，臺北國稅局查復稱，110年度亦疑有未依規定辦理扣繳情事，該局於本院詢問時表示已發函進行調查。
- 〈3〉 出租人按C扣繳單位申報扣繳憑單給付總額及扣繳稅額，申報105年至109年綜所稅。

(2) 高雄國稅局轄內

〈1〉 D扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 D扣繳單位104年至108年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 高雄國稅局查復稱，本案於109年接獲通報資料，始就核課期間內(104年度至108年度)案件一併查核，103年度以前已逾核課期間。

《3》 出租人有短報租賃所得，但無申報扣繳稅額。

〈2〉 E扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 E扣繳單位104年至108年給付租金未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 高雄國稅局查復稱，本案於109年執行個案調查時，查調資金發現異常進行通報，因103年度以前已逾核課期間，爰就其近5年資料進行調查。

《3》 出租人於案關年度均未申報租賃所得。

〈3〉 F扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情

節略以：

《1》F扣繳單位106年至107年未依規定辦理扣繳事宜，另105年亦未依規定辦理扣繳申報事宜，已另案核定出租人租賃所得。

《2》出租人於案關年度均未申報租賃所得。

(3) 中區國稅局轄內

L扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節節略以：

〈1〉L扣繳單位104年至108年給付租金未依規定辦理扣繳事宜。

〈2〉本案係所得人108年被檢舉漏報其他房屋(非L扣繳單位承租地址)之租賃所得，經中區國稅局函查其所有房屋出租情形，始另發現L扣繳單位設籍地址未依規定辦理扣繳及申報事宜。

〈3〉中區國稅局查復稱，本案於109年選案派查時，又發現109年及110年亦未依規定辦理扣繳及申報事宜。

〈4〉出租人於案關年度均未申報租賃所得。

2、查核年度：110年

(1) 臺北國稅局轄內

〈1〉Q扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節節略以：

《1》Q扣繳單位105年至109年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》臺北國稅局查復稱，本案係經檢舉人於107年提供租賃契約檢舉，108年至109年間多次與Q扣繳單位聯繫提示補充資料，因案情複雜，重行審酌後更正各年度租賃所得，並註銷原處分，重新裁罰，於110年裁處後辦結。

《3》出租人於105年至108年均未申報租賃所得。

〈2〉 R扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 R扣繳單位108年至109年雖已依規定扣繳稅款，惟未依限繳納稅款。

《2》 臺北國稅局查復稱，R扣繳單位106年至110年間雖皆有申報扣繳憑單，惟並未繳納扣繳稅款；另111年度亦疑有未依規定辦理扣繳情事，該局於112年12月已再發函進行調查。

《3》 出租人已按扣繳單位申報扣繳憑單給付總額及扣繳稅額申報綜所稅。

(2) 高雄國稅局轄內

〈1〉 T扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 T扣繳單位108年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 高雄國稅局查復稱，T扣繳單位係於108年3月28日起承租房屋，爰該局就108年度以後給付租金情形進行查核；109年雖已依規定辦理扣繳申報事宜，惟於110年及111年再有未依規定辦理扣繳申報情事，該局於112年另案派查。

《3》 出租人於案關年度均未申報租賃所得。

〈2〉 U扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 U扣繳單位108年及109年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 高雄國稅局查復稱，U扣繳單位110年已依規定辦理扣繳申報事宜，惟107年以前及111年均未依規定辦理扣繳申報情事，該局已於112年另案派查。

《3》 出租人均未申報案關年度租賃所得。

(3) 中區國稅局轄內

〈1〉 Y扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 Y扣繳單位108年及109年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 中區國稅局查復稱，Y扣繳單位106年及107年亦查有部分租賃所得未依規定辦理扣繳及申報情事。

《3》 出租人108年有短漏報租賃所得情形。

〈2〉 AA扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 AA扣繳單位105年至109年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 有關本案遲至110年始查獲原因，據中區國稅局查復稱，AA扣繳單位短報之租賃所得扣繳憑單金額，與所得人申報繳納資料相符，尚難發現有不合規定之情事。嗣經出租人之子於110年5月書面表示，AA扣繳單位開立之扣繳憑單有誤，始於110年度請該扣繳單位辦理105年至109年租賃所得扣繳憑單更正事宜，並責令扣繳義務人補繳應扣繳稅額，依規定裁罰。

《3》 出租人於105年至109年均有短報租賃所得情形。

(4) 南區國稅局轄內

DD扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 DD扣繳單位107年及108年雖已依規定申報租賃所得扣繳憑單，惟並未依限繳納扣繳稅款。

《2》 南區國稅局查復稱，DD扣繳單位105年亦有未依規定辦理扣繳情事，已另案查核完畢。

《3》出租人已按DD扣繳單位扣繳憑單申報租賃所得總額及扣繳稅額。

3、查核年度：111年

(1) 臺北國稅局轄內

〈1〉EE扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》EE扣繳單位108年及109年雖已依規定申報租賃所得扣繳憑單，惟並未依限繳納稅款。

《2》臺北國稅局查復稱，EE扣繳單位105年及106年雖已依規定辦理扣繳申報事宜，惟107年仍查有部分短漏繳扣繳稅款情形。

《3》出租人按EE扣繳單位扣繳憑單租賃所得給付總額及扣繳稅額申報綜所稅。

〈2〉FF扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》FF扣繳單位106年及107年雖已依規定申報租賃所得扣繳憑單，惟並未依限繳納稅款。

《2》臺北國稅局查復稱，FF扣繳單位108年仍有雖申報租賃所得扣繳憑單，惟部分扣繳稅款未依限繳納情事。

《3》出租人依FF扣繳單位扣繳憑單給付總額及扣繳稅額申報綜所稅。

(2) 高雄國稅局轄內

JJ扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

〈1〉JJ扣繳單位108年至110年未依規定辦理扣繳事宜。

〈2〉高雄國稅局查復稱，JJ扣繳單位111年亦未依規定辦理扣繳申報，該局已於112年另案派查。

〈3〉出租人均未申報案關年度租賃所得。

(3) 中區國稅局轄內

〈1〉 NN扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 NN扣繳單位108年至110年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 中區國稅局查復稱，NN扣繳單位107年亦有部分租賃所得未依規定辦理扣繳及申報事宜，已依規定裁罰。

《3》 出租人短報各年度租賃所得。

〈2〉 PP扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 PP扣繳單位109年及110年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 中區國稅局查復稱，PP扣繳單位111年有部分租賃所得亦未依規定辦理扣繳及申報事宜，已於112年8月31日另案派查。

《3》 出租人未申報案關年度租賃所得。

(4) 南區國稅局轄內

〈1〉 RR扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 RR扣繳單位105年至110年連續6年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 出租人短報105年至109年租賃所得，110年已依規定申報租賃所得。

〈2〉 SS扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案違法情節略以：

《1》 SS扣繳單位107年至109年未依規定辦理扣繳事宜。

《2》 南區國稅局查復稱，SS扣繳單位106年及110年給付租金時，亦未依規定辦理扣繳事宜，該局已於112年另案派查。

《3》 出租人中有1人短報租賃所得，另1人未申報案關各年度租賃所得。

(三)有關扣繳單位有常年未依法辦理租賃所得申納扣繳，或雖已扣繳稅款，卻未依限繳納國庫，或一再違反扣繳義務等問題之原因，詢據財政部稱，扣繳單位於給付所得之次年1月辦理租賃所得扣繳憑單申報，所得人於次年5月辦理綜所稅結算申報，又經案件整理、審查及異常通報等程序，與扣繳單位實際付予房東租金數額僅當事人知悉，僅能先就扣繳單位及所得人申報繳納資料進行查對，尚難掌握其短漏報情形，致查核時間與所得所屬年度有落後等情，固非無據。惟揆諸上述案件，或有扣繳單位違法期間長達6年（如RR扣繳單位），或有一再違法等情形，爰稽徵機關除平時需善盡查核、勾稽職責外，亦應就重點案例加以列管、詳予掌握扣繳單位設立（營運）情形，並廣泛蒐集市場租金行情資料，始能有效遏（防）止、減輕後續稅務查核行政負擔，併予敘明。

(四)綜上，各區國稅局轄內扣繳單位支付租金費用時，存有未依法扣繳、扣繳不實、未依限繳納扣繳稅款或未如實申報扣繳憑單，其中部分案件違章行為甚長達6年，不僅造成政府無法掌握稅源，亦形成租賃所得人逃稅漏洞，財政部允應督促各區國稅局落實扣繳檢查業務，並檢討現行扣繳制度勾稽機制闕漏處，以利掌握非個人間出租行為租賃所得。

五、各區國稅局雖於租賃所得者經戶政機關除戶之次一年度，已可知悉出租人屬所得稅法規定之非居住者，其租賃所得應採就源扣繳方式繳納所得稅，惟稽徵機關囿於作業時程而未能及時派查，並輔導扣繳單位更正扣繳稅率，致加重該扣繳單位需先行代為繳納短扣扣繳稅款後，再向納稅義務人追補前揭款項之責任，亦有檢討改善必要。

(一)所得稅法有關（非）居住者租賃所得扣繳法令規定  
1、依所得稅法第2條、第7條、第71條、第73條，及

財政部101年9月27日台財稅字第10104610410號令規定，所得稅法（非）居住者之認定基準摘略如下：

(1) 居住者指下列2類情形之一：

〈1〉在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內之個人。其認定原則為個人於一課稅年度在中華民國境內設有戶籍，且有下列情形之一：

《1》於一課稅年度內在境內居住合計滿31天。

《2》於一課稅年度內在境內居住合計1天以上未滿31天，其生活及經濟重心在境內。

〈2〉在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿183天。

(2) 非居住者係指前2類情形以外之個人，意即無戶籍且在我國境內居住未滿183天者，可逕認定為非居住者。

## 2、租賃所得課稅方式

(1) 居住者：其租賃所得由扣繳單位於給付租金時按10% 先行扣繳，嗣於每年5月1日至5月31日間辦理上一年度綜所稅結算申報。

(2) 非居住者：依所得稅法第88條規定，其租賃所得，責由扣繳義務人於給付租金時，依規定扣繳率（現為20%）扣繳稅款，免再辦理結算申報。

### (二) 實務作法

財政部稱，在稽徵實務上，扣繳單位承租房屋之租賃期間可能長達數年，所得人(房東)因住所異動(如：遷出國外或出國2年未回遭除戶等情形)未通知扣繳義務人(房客)，致扣繳義務人仍援例以居住者適用之扣繳率扣取稅款。另，稽徵機關每年定期產出「○○年度在中華民國境內無住所且未居留滿183天之納稅義務人應補短扣稅款所得清單」(下

稱「納稅義務人應補短扣稅款所得清單」)，由稽徵機關通知扣繳義務人續向納稅義務人追補短扣之扣繳稅款。有關「納稅義務人應補短扣稅款所得清單」之出單條件如下：出單年度之上一年度12月31日前經戶政機關遷出戶籍，且該年度及前一年度在中華民國境內居留期間均未滿183天之納稅義務人。

(三)查臺北國稅局轄內之GG扣繳單位給付租賃所得扣繳違章案，出租人於109年8月26日遭除戶後即未入境，依前揭「納稅義務人應補短扣稅款所得清單」之出單時程，稽徵機關於110年間即可知悉GG扣繳單位108年至109年未依規定以20% 辦理租賃所得扣繳稅款，爰該局於查核後，責令GG扣繳單位補繳該2年度10% 短扣之扣繳稅額，再依財政部67年8月5日台財稅第35283號函釋規定，免予處罰等情，尚難認有違誤。

(四)次查前開違章案件，臺北國稅局雖於110年即可知悉出租人自108年起已屬非居住者，惟該局遲至111年初始通報派查，嗣並責由GG扣繳單位補繳110年及111年10% 短扣之扣繳稅款等情，詢據該局說明略以，本案所得人於107年7月28日出境後，直至其持續2年均未入境，109年8月26日經戶政機關辦理遷出戶籍始得確認，且因所得人於107年至109年8月25日均在我國設有戶籍，至所得人於110年5月辦理109年綜所稅結算申報，該局依案件性質作業期程於110年底交查戶政資料後，爰於111年2月間始函查扣繳單位等語。

(五)然揆諸南區國稅局轄內之CC扣繳單位違章案，出租人於109年7月31日經戶政機關辦理除戶登記，該局於110年5月27日即予派查，旋於同年8月函知該扣繳單位查處，經其補繳108年及109年短扣之扣繳稅款，並申請自110年起改按非居住者辦理出租人租賃所得扣繳事宜。足徵GG扣繳單位仍需額外補繳110

年及111年10% 短扣之扣繳稅款，實因稽徵機關派查落後所致，然已增加該扣繳單位之負擔，亦有改進必要。

- (六)綜上，各區國稅局雖於租賃所得者經戶政機關除戶之次一年度，已可知悉出租人屬所得稅法規定之非居住者，其租賃所得應採就源扣繳方式繳納所得稅，惟稽徵機關囿於作業時程而未能及時派查，並輔導扣繳單位更正扣繳稅率，致加重該扣繳單位需先行代為繳納短扣扣繳稅款後，再向納稅義務人追補前揭款項之責任，亦有檢討改善必要。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見，函請財政部檢討改進，並督促所屬各區國稅局確實檢討改進見復。
- 二、調查報告之案由、調查意見及處理辦法上網公布（不含附表）。

調查委員：賴振昌

中 華 民 國 1 1 3 年 2 月 7 日

案名：財政部執行租賃所得三大專案查核計畫成效案。

關鍵字：租賃所得、非自住住家用房屋、囤房大戶