



社會住宅

房東篇

大管家租賃住宅服務有限公司 社會住宅包租代管公會版



CONTENT

1



社會住宅
什麼是社會住宅？

2



房東篇
1享
2免
3減

PART 01

社會住宅

社會住宅

在房價高漲的年代，租屋已成為越來越多人所選擇的居住型態。然而隨著需求增加，許多弱勢族群及打拼在外的青年難以負擔高額租金。政府為了改善現況，提出了社會住宅方案。



社會住宅

為解決青年、弱勢租房問題，政府除了蓋社會住宅，現在還想辦法，活化空屋老房！內政部推出，包租代管2.0計畫，邀請房東、代管業者加入，不僅提供所得稅、地價稅、房屋稅減免，還有各項補助，鼓勵更多房東加入，落實居住正義。



「包租代管2.0」上路 徐國勇：8年20萬戶能達標—民視新聞

<https://www.youtube.com/watch?v=WUaYX9LBI38>

社會住宅 - 公會版



內政部營建署
整個計畫督導



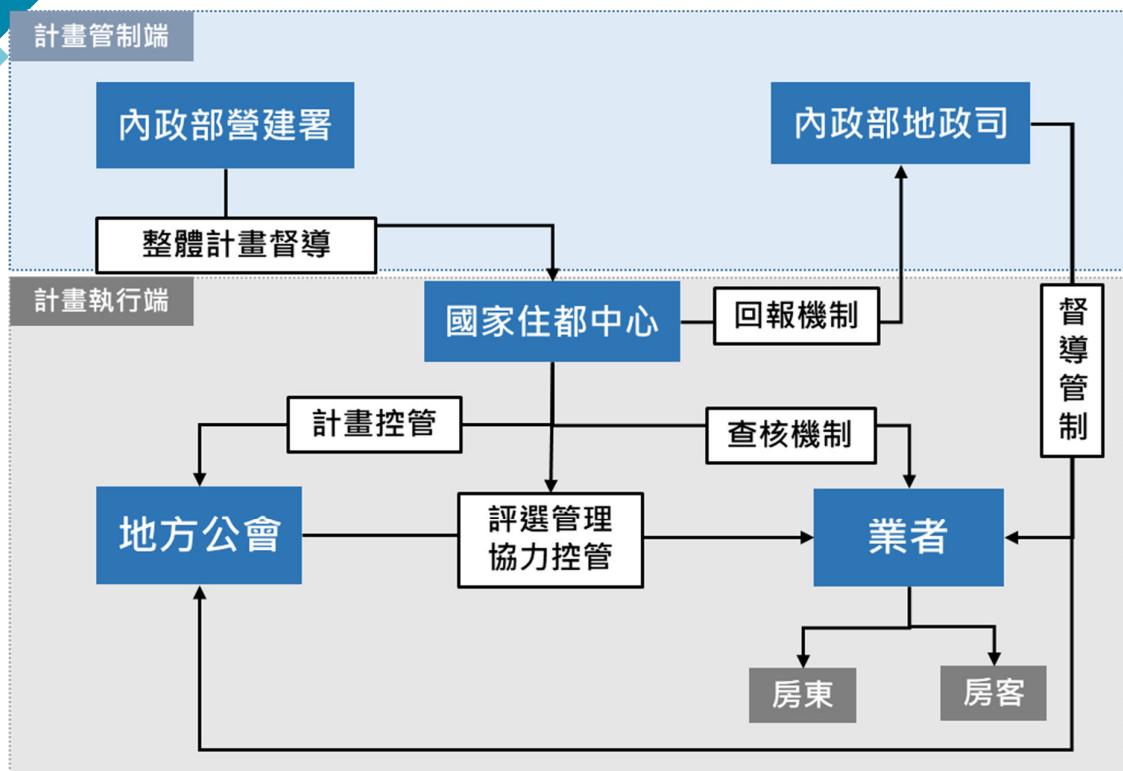
國家住都中心
計畫執行端



高雄市租賃住宅服務
商業同業公會
計畫執行端



大管家租賃住宅服務
有限公司
計畫執行端



PART 02

房東篇

房東篇

1享

享有每年
「1萬元」
修繕補助



2免

免租屋仲介費
免代管費



3減

所得稅減免
地價稅減徵
房屋稅減徵



加入社會住宅，房東需準備文件：

■ 出租住宅申請書

■ 所有權人身分證影本

■ 建物權狀影本

■ 代理人身分證影本及授權書



※審核約需10個工作天

房東需準備文件



1. 房屋所有權人身分證 正反面影本



2. 建物登記第一類謄本

建物登記第一類謄本（所有權個人全部）
左營區新 小段 02 -000建號
列印時間：
三民地政事務所 主 任
資料管理機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局三民地政事務所
***** 建物標示部 *****
登記日期：民國094年06月20日 登記原因：第一次登記
建物門牌：
建物坐落地址：
主要用途：住家用
主要材料：鋼筋混凝土造
層數：014層
總面積：*****49.88平方公尺
層次面積：*****49.88平方公尺
建築完成日期：民國094年05月20日
附屬建物用途：陽台 雨遮
面積：*****5.85平方公尺
*****0.83平方公尺
共有部分： -000建號**6,080.55平方公尺
權利範圍：*****100000分之444*****
其他登記事項：
其他登記事項：
其他登記事項：

房東需準備文件



存摺影本



房屋稅單

高雄市稅捐稽徵處
109年房屋稅繳款書
收據號：未辦稅收莫莫莫莫
納稅義務人：張 女士
統一編號：
地址：高雄市 號6樓
管理代號：E 78 0 45
繳納期間：自109 年 05 月 01 日起至109 年 05 月 31 日止
延至自 年 月 日起至 年 月 日止
項目 本 稅 為惟金額合計
(11) 稅籍編號： 諸章 異章
公 廉 4,470 4,470
計 4,470
地點：高雄市 號6樓
稅種：
稅率：
稅額：
註：
對外人請以書面方式申請參照兩面紙說明函，請向本處或所屬分局申辦，或利用
ATM或行動裝置或已裝設的健保卡及悠遊卡地方法規網上進行申辦網址：<https://nttax.nat.gov.tw>
說明：
一、逾期納期限(即過例期即日則期滿)繳納者，每逾1日按應繳金額(利息除外)加征1%之滯納金至
30日止，逾30日仍未繳納，自未申請而審查，依法強制執行。
二、未依規定方式繳交稅款者不取，應於繳款書送達後於繳納期屆滿之日起30日內向
本處申請更正(僅適用於未審復者)。
三、繳納方式：
(一)「繳納網」：請至代收稅款金融機構繳納(即擇不代收)，稅額2萬元以下案件，可至統一
晶片金融卡機或網路轉帳繳納。請至網址繳稅服務網址(網址：<https://paytax.nat.gov.tw>)
進行繳納。
(二)自動櫃員機(ATM)轉帳繳納：請至具有「跨行」、「提款」、「轉帳」、「繳稅」之自動櫃員機轉
帳繳納，繳款金額不受萬元之限制。
(四)法辦(健保)：存折帳戶轉帳繳納：使用納稅義務人本人於金融機構開立的活期(儲
蓄)存折帳戶，請逕由電話語音【412-1111/412-6666】、電話5碼地區及國內行動電話請加
撥打或到金融機構櫃檯辦理(請勿加撥0或8或9或7)，以上電話之服務代碼16#
(五)信用卡繳納：使用納稅義務人或營利事業負責人本人名義持之信用卡，透過電話語音(電話號碼同上)或
至網路稅收服務網址(網址網址)進行轉帳繳納。

1 享

房東篇

每年一萬元修繕補助

例如：電燈、門窗、傢俱、油漆、冷氣、冰箱、
浴廁修繕、廚房設備……等



房東篇

免租屋中介費

2 免

其他業者 or 自己出租：

- 委由仲介出租，需付一個月服務費
- 自己刊登廣告費用
- 自己帶看花時間、危險與風險、被放鳥
- 接不完的仲介電話或沒有誠意的租客
- 不了解及無法篩選租客



房東篇

免代管費

其他業者 or 自己出租：

- 交給仲介管理，需付10% ~ 20%管理費
- 自己管理，糾紛難處理
- 向租客催收租金壓力
- 設備維修不易
- 遇到惡房客，請神容易送神難



2
免

房東篇

所得稅減免 加入社會住宅

每月 1 萬元免稅額，可扣除必要費用 60%

3
減

所得級距(%)	(1)月租10000	(2)月租12000	(3)月租15000
5%		480元	1200元
12%		1152元	2880元
20%	全部減免	1920元	4800元
30%		2880元	7200元
40%		3840元	9600元



$$(2) (12000-10000) \times (100-60) \times 12\text{月} = 9600\text{元/年} \times \text{級距}$$

$$(3) (15000-10000) \times (100-60) \times 12\text{月} = 24000\text{元/年} \times \text{級距}$$

3

減

所得稅 自己租

所得級距(%)	(1)月租10000	(2)月租12000	(3)月租15000
5%	\$6,000元	\$7,200元	\$9,000元
12%	\$14,400元	\$17,280元	\$21,600元
20%	\$24,000元	\$28,800元	\$36,000元
30%	\$36,000元	\$43,200元	\$54,000元
40%	\$48,000元	\$57,600元	\$72,000元
最高差額	48000元	53760元	62400元



房東篇

3

減

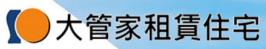
地價稅減徵 加入社會住宅

自用住宅	一般住宅
千分之5	千分之10
	千分之15
	千分之25
	千分之35
	千分之45
	千分之55



房屋稅減徵 加入社會住宅

自用住宅	一般住宅
1.2%	1.5%



THANKS
感謝您的觀看

THE END

