

租屋報稅手冊

【觀念】

問 1：什麼是『租金抵扣所得稅』？

答：納稅人及其配偶與受扶養直系親屬，在中華民國境內租屋供自住且非供營業（營利事業）或執行業務使用者（例，醫師、律師、會計師、代書...），其所支付的租金。**每一申報戶每年可以扣除數額以十二萬元為限**，但已申報購屋借款利息支出者，不得再申報扣除租金支出扣除額。若租屋一半供自住、一半做營業使用，並不適用申報租金扣除額減稅的優惠。

例：若房客每月房屋租金為二萬元，全年租金總計二十四萬元，房客可以申報租金抵扣額還是以十二萬元計算。

問 2：什麼是『租賃所得稅』？

答：把財產出租收到的租金和押金的收入就是租賃收入。**把全年租賃收入減除合理而必要的損耗和費用後的餘額就是租賃所得**。（所得稅法第十四條第一項第五類）

房屋租賃所得所謂合理必要損耗費用可採列舉方式，可舉證申報之細項包括折舊、修理費、地價稅、房屋稅及其附加捐、產物保險費及向金融機構借款購屋而出租之利息支出等。**房屋租賃所得若無法逐項舉證列報，則可直接以租金收入的百分之四十三為必要費用標準而扣除**，房東可以計算之後，自己決定要以何種方式申報。

例：租賃所得稅試算(申報租金收入)：若每月租金為二萬元，無押金，在房東沒有拿出憑證來證明自己的租屋成本，稅捐單位的課稅方式，就是直接以收入的百分之四十三當作成本，全年租金收入二十四萬元減掉十萬三千二百元，以餘額十三萬六千八百元核定為租金所得。相當於增加八千二百零八元至五萬四千七百二十元的稅負支出。（依租稅節省之各級稅率換算）

『租賃所得』 = 『租金』 + 『押租金利息』 - 『合理而必要耗損及費用』

試算：136,800 = (240,000 + 0) - (240,000 × 43%)

『租賃所得』 × 『適用稅率』 = 『租賃所得稅』

試算：136,800 × 6% = 8,208 (若原基稅在 370,000 以下，則適用稅率 6% 計算)

試算：136,800 × 40% = 54,720 (若原基稅在 3,720,000 以上，則適用稅率 40% 計算)

申報條件

什麼資格的房客可以報稅？

1. 所租自用的房子，必須在中華民國境內，但不能當營業用（營利事業）或執行業務（例，醫師、律師、會計師、代書...）使用的房屋。
2. 租屋者必須是納稅人本人、配偶或受扶養直系親屬，也就是同一申報戶口中，其他受扶養親屬名義租的房子不可認列。
3. 房客應以實際房租支出申報，最高以十二萬為上限
4. 不能同時列報購屋自住貸款利息支出。

【房客申報時需準備的文件？】

1. 租賃契約書正本：必須載明房東與房客的姓名、身分證字號、戶籍地址、租金金額
2. 房租付款證明影本：房客必須檢附房東或房東配偶簽收的收據，或足以證明匯入房東帳戶的存簿影本，或是匯款單存根正本或影本。(ATM 自動櫃員機轉帳交易明細表，或金融機構的匯款證明)
3. 房客供自住的設籍證明文件：租屋者必須是納稅人本人、配偶或受扶養直系親屬，在課稅年度在該承租地址辦妥戶籍登記的證明，或檢具納稅人載明承租的房屋在課稅年度內是供自住且非供營業或執行業務使用的切結書。

房客常見問題

申報條件認定

問 1：租賃契約是不是一定要公證，才能報稅？

答：不是。但契約上一定要有房東與房客的姓名、身分證字號、戶籍地址，及租金金額。

問 2：租金一直是以現金給付，並無房東簽收單，房客可以報稅嗎？

答：關於房租付款證明部分，除了房東或房東配偶簽收的收據外，房客只要能提出足以證明匯入房東帳戶的存簿影本，或是匯款單存根正本或影本即可申報。(例如：ATM 自動櫃員機轉帳交易明細表，或金融機構的匯款證明)

問 3：租期已滿（或未滿）時，搬離或遷居另一租賃處，可以申報房租列舉扣除額嗎？

答：可以，只要約期(或部分約期)是在當年度的都可以申報，但單據要齊全。

問 4：房客戶籍一定要遷入承租地址嗎？

答：除了房客供自住的設籍證明文件：租屋者必須是納稅人本人、配偶或受扶養直系親屬，在課稅年度在該承租地址辦妥戶籍登記的證明外，亦可檢具納稅人載明承租的房屋在課稅年度內是供自住且非供營業或執行業務使用的切結書。

問 5：如果租金不到十二萬，或超出十二萬該怎麼辦？

答：房客應以實際房租支出申報，但上限最多不得超過十二萬元。

例：陳先生年所得為四十萬，每月的房屋租金為一萬五千元，個人每年保險費為三萬元，醫藥費為一萬元，那麼陳先生整年的租金雖為十八萬元，但是可以申報的費用仍是十二萬。

以陳先生的而言，申報租金抵扣所得稅的影響如下：

- 如果未申報租金抵扣所得稅時，以採標準申報方式，陳先生該年度應納稅金為一萬二千四百二十元。(保險費最高扣除額為二萬四千元整，所以以陳

先生之保險費與醫藥費加總後小於標準扣除額(24,000 + 10,000 = 34,000 < 44,000)，故採用標準申報方式較為划算。)

其計算方式為下：

$$\begin{aligned} \text{綜合所得稅} &= \left[\text{全年所得} - (\text{免稅額} + \text{薪資特別扣除額} + \text{標準扣除額}) \right] \\ &\times \text{綜合所得稅率} - \text{累計差額} \quad (\text{若所得未達三十七萬則無累計差額}) \\ 12,420 &= \left[400,000 - (74,000 + 75,000 + 44,000) \right] \times 6\% \end{aligned}$$

- 若陳先生申報租金抵扣所得稅，因列舉申報總額超過標準扣除額，所以採列舉方式申報較有利，以列舉方式申報綜合所得稅陳先生該年應納稅金為五千八百二十元。

其計算方式為下：

$$\begin{aligned} \text{綜合所得稅} &= \left[\text{全年所得} - (\text{免稅額} + \text{薪資特別扣除額} + \text{全年租金} + \text{保險費} + \text{醫藥費}) \right] \\ &\times \text{綜合所得稅率} - \text{累計差額} \quad (\text{若所得未達三十七萬則無累計差額}) \\ 5,820 &= \left[400,000 - (74,000 + 75,000 + 120,000 + 24,000 + 10,000) \right] \times 6\% \end{aligned}$$

所以陳先生申報租金抵扣所得稅後，將可以節省六千六百元之稅金。

申報方式

問 6：租金要報稅一定要用列舉申報的方式嗎？

答：是。就像申報房貸利息支出特別額的規定一樣，房客必須提出相關證明文件才得以申報。申報人可以計算之後，自己決定要採列舉方式申報或簡式申報。

其他

問 7：房客堅持報租金抵扣所得稅，但房東卻說要漲房租，房客該怎麼辦？

答：房客可能要詳加計算之後，才決定是否要堅持報稅，或是下次換屋時，找一個願意到法院公證（亦即願意申報租賃所得）的房東。（請參考第六章房東篇 問 5 至問 7）

問 8：房東在契約書上要求租賃所得稅，由房客負擔是否合法？

答：律師表示收入報稅本就是國民應盡之義務，租金報稅則是房客應有之權利，不可在房屋契約書上用『不得報稅』等文字，來限制房東、房客行使權利及義務。但契約中可註明所產生之稅金，由房東或房客負擔，若契約明定由何方負擔，則照契約內容行使之。

問 9：多人合租一間房屋，但只以其中一位房客名義與房東簽約，其他未簽約房客可否申報房屋 租金抵扣？

答：房客申報租金抵扣所得稅，必須取得申報所需的文件，才可進行申報，國稅局是以該文件認定房東之全年租賃所得。若其他房客可取得申報之文件，即可申請申報房屋租金抵扣。（請參考第五章房客要準備哪些文件）要避免這種情況發生，崔媽媽建議每個房客必須與房東簽約，或是再與代表簽約的房客簽一份二房東的租約。

房東常見問題

租賃所得的認定

問 1：房屋出租約定的租金，較當地一般租金為低時，如何課徵綜合所得稅？

答：房屋出租約定的租金，明顯的比當地一般租金還低，國稅局會參考當地一般租金情況調整，計算租賃收入。

上面所說「當地一般租金」，係由國稅局查明後報經財政部核定的租金，計算方式是這樣的：如果是供住家使用，則把房屋評定現值乘以核定的平均租金收益率，就是全年的標準租金收入，再減掉必要費用百分之四十三，就是租賃所得。

當房屋出租約定的租金，較當地一般租金為低時，租賃所得計算公式：
『租賃所得』＝『租賃所得房屋現值』×『平均租金收益率』－『必要費用百分之四十三』

例：有一棟桃園縣的房屋租給他人供住家使用，這棟房屋評定現值是四十萬元，八十九年度台灣省各縣市租金標準是百分之十五，那麼應該申報四十萬乘以百分之十五再減掉百分之四十三，也就是三萬四千二百元的租賃所得。（所得稅第十四條第一項第五類第五款）（所得稅施行細則第十六條第三項）

試算： $34,200 = (400,000 \times 15\%) \times (1 - 43\%)$

問 2：租單位倒閉或他遷不明，房東無法取得租賃所得扣繳憑單，應如何辦理申報？

答：公司行號或機關團體承租房屋所付的租金，已經依法扣繳所得稅款後，在年度當中倒閉或他遷不明，以致於房東無法取得扣繳憑單時，可由房東代替承租人填寫各類所得資料申報書和扣繳憑單，並由房東在各類所得資料申報書的申報單位簽章處，和扣繳憑單扣繳單位加蓋印信欄、簽名蓋章並註明原因，聲明願負法律責任後，憑這項補報扣繳憑單的證明聯，辦理當年度綜合所得稅結算申報，已經扣繳的稅款可以抵繳結算申報的應納稅款或退稅，這種補報的扣繳憑單不會以逾期申報案件處理。

與房客就租賃所得的認定

問 3：房東可否在租賃契約書中明定房客不可報稅？

答：律師表示在房屋租賃契約書中不可明載不可報稅條文。律師表示收入報稅本就是國民應盡之義務，租金報稅則是房客應有之權利，不可在房屋契約書上用『不得報稅』等文字，來限制房東、房客行使權利及義務。但契約中可註明所產生之稅金，由房東或房客負擔，若契約明定由何方負擔，則照契約內容行使之。

問 4：如果與房客約定不可申報租金抵扣所得，房客又自行申報，房東可以如何行使權益？

答：如果雙方於房屋契約書中明定申報後所產生的之稅金，由房客負擔，則需照契約內容行使之。國稅局是根據該房客申報租金抵扣所得稅所檢附之租賃契約書的房東，追溯租賃所得稅。若房東與房客於房屋契約書上明載所產生的稅金由房客負擔，那麼房東可於繳交租賃所得稅後，針對房客未履行房屋契約書之條約，對房客進行民事訴訟。若雙方是以口頭約定不可申報租金抵扣所得，基於誠信，房客應遵守信約，否則可能會造成房東不滿，而不願再續租給房客，或可能將稅金增加部份轉嫁給房客。

房客申報租金抵扣所得對房東的影響

問 5：租賃契約書中未註明稅金報繳約定，房東在不知情的狀況下，發現房客自行報租金抵扣所得，會產生什麼問題？

答：房客只要合於報稅相關規定，即可自行申報，不待雙方契約約定。

當房客申報租金抵扣所得，將會有以下情況產生：

1. 房東將被追繳租賃所得稅，並影響其他稅負(請參考房東篇問 7)
2. 房東可能對房客產生不滿，造成不願再續租給房客
3. 房東可能將稅金增加部份轉嫁給房客。

問 6：房東以前一直沒有報過租賃所得稅，此次房客主動申報，房東是否會被追繳稅金？

答：國稅局表示有被追繳的可能，任何所得收入，本就應要照實申報。房客報稅是為行使權利，若申報不實遭人檢舉，是會被追繳稅款的。

問 7：房客申報租金抵扣所得稅後，房東有哪些稅額會變動？

答：房東會變動的稅額為地價稅、綜合所得稅。（房屋稅則視租屋用途而定，租屋若為住家使用，稅率採住家用之稅率申報）

房屋稅：是以房屋為課稅對象，向房屋所有人課徵的一種財產稅。所謂房屋，除一般通稱的房屋外，尚包含其他形狀特殊而供住宅、營業、工作等使用之建築物在內。如夾層屋及各種形狀之散裝倉庫、油槽及加油亭等均是。房屋稅並不是按房屋造價或市價計算，而是以房屋課稅現值乘以適用稅率計算得來。

地價稅：就所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內已規定地價之土地公告地價總額所課的稅。（土地稅法第十五條）原則上地價稅採累進稅率課稅，但是土地所有權人其地價總額未超過土地所在地直轄市及縣（市）累進起點地價時，其地價按基本稅率徵收，其稅率如圖表 A。

以地方稅而言，自住屋主將房屋承租給房客後，需按房屋實際使用類別的稅率課徵。（請參考圖表 B）

圖表 A / 地價稅

土地使用別	稅率
一般私有土地	10/1000
自用住宅用地	2/1000
工業、礦業、公園等特定用地	10/1000
公共設施保留地(建築使用)	6/1000
公有土地非公用	10/1000
A. 空地稅：按應納地價稅加徵 2 倍至 5 倍	
B. 地價總額超過累進起點時，則有累進課稅。	

圖表 B / 房屋稅

項目	法定稅率		現行徵收率
	最低	最高	
住家用	1.38%	2%	1.38%
營業用	3%	5%	3%
非住家用 私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用	1.5%	2.5%	2%
※房屋同時作住家用及非住家用：應以實際使用面積分別按住家用或非住家用稅率課徵。			
※其稅率為八十九年公佈的法定稅率			

土地使用從自用住宅用地變成一般私有土地，其申報稅率之調整幅度，自用住宅的稅率為千分之二，一般私有土地稅率為千分之十，一般私有土地稅率為自用住宅的五倍。（其稅率為八十九年公佈的法定稅率）

例：房東陳先生將房屋以每月一萬二千元的租金出租給王小姐作為自住用並未收押金，陳先生的未包含租金收入的年所得為七十萬元，而其出租房屋政府公告課稅現值為三十七萬九千七百元，持分土地面積為二十八點二七平方公尺（地價額為二十四萬四千二百五十二元）。

情況一：當陳先生以自住用尚未將房屋出租時，陳先生該年需申報的稅金為下：

房屋稅 = 房屋現值 × 住家用稅金

$$5,239 = 379,700 \times 1.38\%$$

地價稅 = 地價額 × 自用住宅稅率

$$488 = 244,252 \times 0.2\%$$

租賃所得稅 = 0

綜合所得稅 = [全年所得 - (免稅額 + 薪資特別扣除額 + 標準扣除額)] × 綜合所得稅率 - 累計差額 (若所得未達三十七萬則無累計差額)

$$40,010 = [700,000 - (74,000 + 75,000 + 44,000)] \times 13\% - 25,900$$

應繳稅金 = 房屋稅 + 地價稅 + 綜合所得稅

$$45,737 = 5,239 + 488 + 40,010$$

情況二：當陳先生將房子租給王小姐後，陳先生該年需申報的稅金為下：

房屋稅 = 房屋現值 × 住家用稅金

$$5,239 = 379,700 \times 1.38\%$$

地價稅 = 地價額 × 自用住宅稅率

$$2,442 = 244,252 \times 1\%$$

綜合所得稅 = ((全年所得 + 租金收入) - (免稅額 + 薪資特別扣除額 + 標準扣除額))

× 綜合所得稅率 - 累計差額 (若所得未達三十七萬則無累計差額)

$$50,680 = ((700,000 + ((12,000 \times 12) \times (1 - 43\%))) - (74,000 + 75,000 + 44,000)) \times$$

$$13\% - 25,900$$

$$\begin{aligned}\text{應繳稅金} &= \text{房屋稅} + \text{地價稅} + \text{綜合所得稅} \\ 58,361 &= 5,239 + 2,442 + 50,680\end{aligned}$$

因此，當陳先生將房子租給王小姐後，陳先生所增加的稅金為一萬二千六百二十四元($58,361 - 45,737 = 12,624$)

租賃所得的扣除項要件

問 8：房東申報租賃所得之必要損耗及費用，如採用逐項舉證方式者，其地價稅、房屋稅及其附加捐項目應檢送之文件及核認條件為何？

答：舉證地價稅、房屋稅及附加捐項目應檢送的文件為地價稅、房屋稅稅單正本或影本，核認條件必需符合下列情形：

1. 必須是屬於出租年度的稅捐，而且在當年度已經繳納完畢
2. 稅單的所屬期間必需與當年度出租期間相符
3. 當年度實際出租期間還未滿一年的話者，要按出租期間比例計算

問 9：房東申報租賃所得之必要損耗及費用，如採用逐項舉證方式者，其修理費項目應檢送之文件及核認條件為何？

答：舉證修理費項目應檢送的文件為修理費的發票或收據正本，而且註明房屋所有權人姓名及房屋座落地點；另外還要符合下列情形：

1. 必需是在出租期間所支付的，以憑証所開立的日期為準。
2. 修理費如果是屬於資本性質支出(例如，屋頂、壁面、下水道不透水工程..)，應該要列入成本中提列折舊，不得認列。
3. 修理年度如果實際出租期間未滿一年的話，要按出租期間比例計算。(例如：廚房流理台整修費為一千二百元，房屋出租時間為十個月，期修理費用計算為： $1200 \times (10 / 12) = 1000$ ，房東可申報之費用為一千元)

問 10：房東申報租賃所得之必要損耗及費用，如採用逐項舉證方式者，其折舊項目應檢送之文件及核認條件為何？

答：舉證折舊項目要檢送的文件分為下面三種情況來說明：

1. 買入契約有分別訂定房屋和土地價款時，要檢附買入契約影本。

2. 買入契約沒有訂定房屋和土地價款時，要檢附房屋稅稅單影本和買入契約、買賣發票或收據影本，成本要按照：房屋評定價格（買入價格×計算的所得數值認定。房屋評定價格 + 土地公告現值。
3. 若無法提示上面的文件，請檢附房屋稅單影本，成本就按照課稅現值認定。

以上所要提出的文件中，需要註明房屋構造種類（如有電梯的鋼骨混凝土造或無電梯的加強磚造），並加蓋印章，以方便國稅局認定。至於折舊費用核認的條件是按照房屋耐用年限計算。例如有電梯的鋼骨混凝土造房屋，每年折舊率為房屋現值的五十一分之一；如果是無電梯的加強磚造房屋，每年折舊率為房屋現值的三十六分之一。但是如果納稅義務人能舉證實際折舊額的話，可以核實認列。土地部分則不可以提列折舊。如果當年度實際出租期間未滿一年的話，房屋的折舊要按出租期間比例計算。

問 11：房東申報租賃所得之必要損耗及費用，如採用逐項舉證方式者，其自金融機構貸款購屋出租所支付之利息項目，應檢送之文件及核認條件為何？

答：舉證貸款購屋出租的利息支出項目，應檢送的證明文件分下列二點來說明：

1. 這間房屋出租期間所繳納的利息收據或貸款銀行的證明清單，並須註明貸款房屋的詳細地址
2. 如果繳息收據或證明清單上沒有註明貸款房屋地址時，請檢附貸款合約書及所有權狀影本

此項利息支出項目核認的條件僅限於利息，至於它的本金、逾期息、違約金等均不可列入；如果當年度實際出租期間未滿一年的話，要按出租期間比例計算。

問 12：房東申報租賃所得之必要損耗及費用，如採用逐項舉證方式者，其保險費項目應檢送之文件及核認條件為何？

答：舉證保險費項目應檢送的文件是這個出租標的物的財產保險（如火險）繳費收據；核認條件必需為出租期間所發生並且已經繳納的保險費，如果當年度實際出租期間未滿一年的話，要按出租期間比例計算。

其他

問 13：房屋閒置，會不會課空屋稅？

答：事實上空屋仍是按使用執照所載的用途，分別以住家用或非住家用稅率課徵房屋稅，不會課「空屋稅」。

問 14：借款購屋者會不會增加稅負？

答：借款購屋者須自行核算收入與扣抵費用結果，才可得知稅負是否會增加。財政部賦稅署表示：若是借款購屋，原本就是打算用租金貼補貸款支出者，事實上，這項稅增對其並無負面影響，只要核實申報租金收入和實際支出，包括全部的貸款利息支出、修繕費用等，只要餘額為零，並沒有增加稅負的問題。

房屋再分租後，大房東、二房東與二房客的申報問題

問 15：如果房客承租的對象是二房東，二房客該如何申報租金抵扣所得稅？

答：房客呈報租金抵扣所得稅不管承租對象是大房東或二房東，只要取得申報所需的文件，即可進行申報，國稅局是以該文件認定房東之全年租賃所得。

租金抵扣所得稅的申報文件包括以下三項，(1) 租賃契約書正本 (2) 房租付款證明影本 (3) 房客供自住的設籍證明文件（請參見第五章房客要準備哪些文件）

問 16：如果房客將房子分租出去，大房東該如何申報租賃所得稅？

答：國稅局課徵租賃所得稅是以房東之全年租賃收入減除合理而必要的損耗和費用後的餘額，就是租賃所得。

房東申報租賃所得稅，是依照租賃契約書所訂之合約內容進行申報。房客若將房子再分租出去所延伸的租賃所得稅，國稅局是根據該房客申報租金抵扣所得稅所檢附之租賃契約書的房東，追溯租賃所得稅。因此房東只要以依照與房客之租賃契約書之內容進行申報租賃所得稅即可。

例：甲在租賃契約書中只將房子租給乙，乙又將房子分租給丙(乙與丙有訂租賃契約書)，則甲只需申報對乙的全年租賃所得，而丙所申報的租金

抵扣所得稅，所延伸之租賃所得稅，則應由乙方申報，因為丙繳交之租金為乙方之收入。

問 17：如果二房東將房子分租出給二房客，因而延伸的租賃所得稅，對二房東本人有何影響？

答：二房東將房子分租給二房客，因二房東所繳交之租金為大房東之收入，所以二房東申報租金抵扣所得稅所衍生之租賃所得稅，應由大房東申報。而二房客所繳交的租金為二房東之收入，因此二房客申報租金抵扣所得稅所衍生的租賃所得稅，是由二房東申報。任何要申報租金抵扣所得稅之房客都必須檢附申報條件之文件。（請參見第五章 房客要準備哪些文件）

常見案例

【案例 1】

房客陳先生向房東承租房屋時，雙方於口頭約定陳先生不得申報稅租金抵扣所得稅，而陳先生在承租後因為想減輕租金負擔，就將一間房間分租給王小姐，並與王小姐簽訂房屋契約書。年終時，王小姐想要報繳租金扣抵所得稅，陳先生卻以屋主不是他及王小姐未跟大房東簽訂房屋契約書為由，告知王小姐不得報稅。王小姐在與陳先生協商破裂後，依然自行申報房屋租金抵扣稅；陳先生在得知後，即告知王小姐日後屋主及陳先生的稅負增加，將由王小姐全權負責。

陳先生看見王小姐申報租金所得稅後，也開始後悔與房東的口頭約定的不申報租金抵扣所得稅，他亦打算要申報，卻擔心房東會趕人不願將房屋再續租給他...

問 1：陳先生可以申報租金抵扣所得稅嗎？

答：崔媽媽基金會義務律師表示，收入報稅本就是國民應盡之義務，租金報稅則是房客應有之權利，在房屋租賃契約書中不得記載不可報稅之文字。而陳先生與房東張太太雖然是以口頭約定不得申報租金抵扣所得稅，也是於法無效。房東是不可與房客約定『不得報稅』，來限制房東、房客行使權利及義務。但契約中若約明所產生之稅金，由房東或房客之一造負擔，則依照契約內容行使雙方權利義務。因此，以本案為例，只要陳先生取得申報所需之文件，是可以申報租金抵扣所得稅。（請參見第六章 常見問題，房東篇問 15）

問 2：王小姐可以申報租金所得稅嗎？

答：房客呈報租金抵扣所得稅不管承租對象是大房東或二房東，只要取得申報所需的文件，即可進行申報，國稅局是以該文件認定房東之全年租賃所得。所以只要王小姐取得申報條件之文件即可申報。(請參考第六章常見問題，房東篇問 15)

問 3：王小姐申報租金抵扣所得稅後，所延伸的租賃所得，將由誰支付？

答：房東申報租賃所得稅，是依照租賃契約書所訂之合約內容進行申報。房客若將房子再分租出去所延伸的租賃所得稅，國稅局是根據該房客申報租金抵扣所得稅所檢附之租賃契約書的房東，追溯租賃所得稅。因陳先生繳交之租金為房東張太太的收入，因此陳先生申報租金抵扣所得後所延伸之租賃所得稅，應由房東張太太負擔。而王小姐所繳交之租金為陳先生收入，因此王小姐申報租金抵扣所得後所延伸之租賃所得稅，則由陳先生負擔。因為陳先生與房東張太太在簽房屋契約書時，有口頭承諾不申報租金抵扣所得稅，這是屬於房客與房東之誠信約定，陳先生依法雖然仍可申報租金抵扣所得，但卻有違與房東張太太的承諾，因此有可能造成房東張太太對陳先生產生不滿，不願續租給陳先生。(請參考第六章常見問題 房東篇問 16)

【案例 2】

小吳因為工作的關係，當初跟房東簽約時就在契約上註明了小吳不得將租金支出的部分申報扣抵所得稅。到了年底時，小吳看到同事們紛紛為了能夠節省稅金支出而欣喜不已時，反覆查看自己的租約，發現除了與房東個別約定不得報稅的條文外，契約中第十六條也寫明了若有增加稅額時，增加的部分應由房客來負擔。

問 1：房東與小吳的約定是否成立，房東是否有權利要求小吳不得報稅？

答：基本上依法報稅是憲法上所規定國民應盡之義務，因此即便房東、房客雙方私下約定房客不得申報租賃支出，但這樣的約定因為會造成房東實質上逃漏稅捐的效果，因此在法律上是無效的。

問 2：小吳申報租金扣抵所得稅額後，可能會造成房東哪些稅負的增加？

答：租金一經申報後，相對地會讓房東的租金收入累計入年所得中，且依據房東個人的所得等級會因累進稅率的緣故而增加應納稅額。另外，房屋

稅的計算方式也因房屋之出租並非自用，而無法適用自用住宅之優惠稅率。最後，還會影響到地價稅的應繳稅額。

問 3：小吳是否應該依合約第十六條的規定，幫房東繳納增加的稅額？

答：契約中雖然不能約定禁止依法報稅的法定義務，但如果約定因房客申報租賃支出而增加之稅額由房客負擔，而不是約定禁止報稅，若並無其他明顯違背法律強制或禁止之規定者，經雙方同意並簽署後，目前法院多數意見認為該約定有效，故簽約之雙方即須依照契約內容來履行。因此，小吳申報租金抵稅後，所造成房東稅負上的增加，房東有權要求由小吳來支付。由於增加之稅賦可能有所得稅、房屋稅及地價稅，因此房客於簽約時應注意，如房東要求增列稅賦負擔的條款，最好詳細約明所負擔的稅賦種類，以免將來發生糾紛。

【案例 3】

張先生一家人與前任房東許先生因租約到期不再續約而結束了雙方房東、房客的關係，並於九月份時遷離租處，移居至現居處。年初報稅時，張先生苦惱著自己一年之中租賃了不同住處的租金支出，不知是否符合租金抵稅的條件，另外，查看自己與許先生所簽訂的合約內容，發現有註明，『房東各項稅額若有較出租前增加時，增加的部分由房客負擔』的條文，但是自己已經搬離了舊居且該份約定的契約也已經過期，是否仍需要幫許先生支付多出的稅額。

問 1：同一年度中，房客承租了不同屋舍，是否都可以申報租金扣抵所得稅？

答：只要房客可以出示符合稅捐機關所規定的各類申報文件，無論是否為現居處，都可享有一年十二萬元的租金抵稅權利。

問 2：當初簽訂的租賃期限已經過期，張先生是否仍需要幫房東許先生支付多出的各項稅額？

答：雖然雙方的租賃關係已經結束，但當初雙方對於稅負負擔所做的約定，並不因此而失去效力，張先生理當要幫許先生負擔多增加的稅額。但是，先決條件是房東許先生有張先生的聯絡方式，可以進行告知與追討，否則即使有約定，如果無法確定張先生的住處，可能會因追討無門而只能自行負擔。

【案例 4】

房東王先生本身屬於高收入者，每年到了繳稅時，都需要支出相當高的稅金；另外，名下的一間房屋是出租給高小姐居住。當初高小姐要承租此屋時，便明確地表示會將租金支出列舉報稅，但王先生因擔心高小姐申報之後，可能會造成自己所得課稅的基準往上跳級，因此與高小姐約定希望簽訂了兩份合約，一份作為雙方實際履行的約束（租金金額較高），另一份則作為日後高小姐報稅時使用，高小姐擔心針對同一住處簽訂了兩份合約，是否會產生什麼問題而影響了自身日後的權益。

問 1：單一房東、房客針對同一房屋簽訂了兩份不同內容的契約，這兩份合約都是有效的嗎？

答：就法律規定而言，如果租約的雙方，並沒有要受所簽訂租約的拘束，或所簽訂的租約是虛偽而目的是在規避法律規定的，即為無效契約。因此，房東房客雙方簽訂二份契約，若實際上雙方是要執行約定較高租金的契約，另一份約定較低租金金額的契約，是用來規避房東應申報的租金收入，目的顯然不法，即為無效契約，因此房客高小姐並不能檢具此份契約來作為申報時的文件。且更重要的是，日後房東低報租金收入而逃漏稅捐，若被相關稅捐機關發現時，不僅房東須負起逃漏稅的罰責外，房客也有可能因共同簽署虛偽租約，協助逃漏稅而一同受刑事責任的處罰。

問 2：憑藉無效契約申報，可能會造成哪些問題？

答：房客高小姐若憑藉無效契約申報扣抵後，日後若經稅捐機關查發後，不僅房東可能被追討之前逃漏的稅額，房客高小姐也可能須負起相關的刑責。

【案例 5】

房東王老先生出租了一層樓的住家給三個學生，因為擔心日後同學互相推託責任，所以希望能夠只由其中的鄭同學為代表，出面協調與簽訂租約，並約定租金以轉帳方式來繳付。另外，由於王老先生名下有許多出租的房屋，擔心如果每位房客都如實申報的後，會增加個人所得稅額計算基準跳級，因此與房客簽約時都只在合約上寫上房客每月平均可扣抵的一萬租金金額，而非實際收付的較高金額。以上的約定對於雙方的租賃關係會造成什麼影響？

問 1：分租的三人是否都可申報租金抵稅？

答：依照規定，房客若要申報租金扣抵所得稅，其中一份必須檢附的文件即是租賃雙方所簽立的契約書，合約中須寫明房東、房客雙方的姓名。因此，如果契約中僅有鄭同學的姓名，雖然其他兩位分租的同學也實際有支付租金，但會因為無法出示契約書而不符合申報的資格。

問 2：無法出示契約書的兩位同學，是否有其他的補助方式以申報租金抵稅？

答：兩位同學可請房東簽立實際居住於此處且也有實際支付租金的證明書，作為申報的檢附文件。若遭房東拒絕，則僅能與簽立合約的鄭同學約定，將抵稅後的收益共同分享。

問 3：鄭同學是否可以轉帳憑證作為租金支付的證明文件？

答：為確保起見，在申報時除了檢附銀行轉帳憑證外，最好能夠請房東另外簽立租金收付的證明文件一併附上，以避免造成此類金錢往來，因無法由轉帳憑證上證明實際用途，而不能當作扣抵的依據。

問 4：若房客於簽約後僅願支付合約中所約定的一萬元的租金，房東是否可以因此請求房客搬離？

答：雙方所約定的契約，一但經過雙方約定，無論是書面或口頭，都具有法律效力，雙方就應依約定內容來履行，且均不可於租期內隨意終止租賃關係。因此若事後鄭同學三人僅願意依書面合約約定的金額來支付，除非王老先生可舉證，該書面契約並非雙方真意，否則無法要求房客支付口頭約定的二萬元租金。

節稅

【房客】

自八十九年度綜合所得稅結算申報開始，一般扣除額之列舉扣除額項目多了房屋租金支出一項可扣除。每戶以十二萬元為限。為適度減輕中、低收入者之稅負，經九十年一月三日總統令公布增訂所得稅法第十七條第一項第二款第二目第六小目房屋租金支出列舉扣除額。高所得租屋者最高可享四萬八千元的減稅，試用最低稅率百分之六的納稅人，一年也可省下七千兩百元的稅金。全年房屋支出十二萬元以下者，則按實際支出扣除。惟該項扣除額僅能與自用住宅購屋借款利息選擇較有利之一項申報所得稅。

要選擇何種扣除額申報較能節稅，技巧無他，只要看看申報時同一申報戶成員中，在當年度內所支付的醫藥或生育費、保險費、自用住宅購屋借款利息支出或房屋租金支出、捐贈及災害損失等金額總合，有無超過標準扣除額的額度，答案如果是肯定的，應要選擇採用列舉扣除額並檢附證明文件申報，切莫遺忘而未申報。

民眾亦可使用二維條碼方式申報，在電腦上依所指示步驟鍵入個人資料及所得資料，據國稅局表示電腦會自動試算出納稅義務人該繳多少稅，並替納稅義務人選擇最有利的報稅方案及稅率。

【房東】

問：租賃所得如何節稅？

答：對於餘屋出租，收取租金、押金的房東而言，年年的租金收入申報常是頭痛問題，其實節稅不難，基本上可從下列三方向進行：

(1) 妥善保管相關舉證用憑證，提高可供扣除費用金額：

對租賃所得的申報方式，一種是不須任何證明文件，一律以當年度房屋租金收入的百分之四十三列為必要費用，但土地出租之收入，僅能扣除該地當年度繳納之地價稅，不得扣除百分之四十三的必要費用。另一種是採列舉扣除方式，必須對因租賃而發生之合理、必要損耗及費用，逐項提出證明，如房屋折舊、修理費、地價稅、房屋稅及其附加稅捐、以出租財產為標的物的保險費、向金融機構貸款購屋而出租所支付的利息等。納稅義務人可先行核算可扣除費用額，擇高適用。

(2) 避免無出租之實卻被認為有租金收入的情形發生：

房屋所有人若將房屋無償借給他人，應儘快到法院公證，以免權益受損。納稅義務人若將房屋無償借給配偶或直系親屬以外之親朋好友做生意或執行業務之事務所使用，不論實際上有無收取租金，都要申報租賃所得。但若是無償提供給直系親屬或配偶以外的個人作住家使用，必須訂立無償使用契約，且須符合非供營業或執行業務使用條件，並由雙方當事人以外的二人證明及法院公證，證明確實是無條件提供使用，就可以不用設算租金。

房屋所有人若將房屋無償借給他人，應儘快到法院公證，以免權益受損。納稅義務人若將房屋無償借給配偶或直系親屬以外之親朋好友做生意

或執行業務之事務所使用，不論實際上有無收取租金，都要申報租賃所得。但若是無償提供給直系親屬或配偶以外的個人作住家使用，必須訂立無償使用契約，且須符合非供營業或執行業務使用條件，並由雙方當事人以外的二人證明及法院公證，證明確實是無條件提供使用，就可以不用設算租金。

此外，無償借用契約只適用在住家使用部分，如果是作為公司行號或是會計師、律師、代書等執行業務者及補習班等其他所得者的辦公室，或是作為店面使用，即使訂立無償使用契約，也都不符合免課租賃所得稅的規定。

(3) 彈性運用押金孳息所得的申報規定：

所得稅法第十四條規定，財產出租有收取押金或任何款項類似押金的話，都要把這筆款項按郵政儲金匯業局一年期定期存款利率，計算租賃收入（九十年年度以利率百分之五點〇計算）。但是如能證明這項租金孳息的用途（如修繕..），並且已經把運用所產生的所得申報的話，就不必申報租賃所得。因此納稅義務人如果把出租房屋的押金，存到銀行所孳生之利息，可選擇以這些利息列為租賃所得申報，可以減掉租賃所得的必要費用。或是這些利息如果能確實證明是押金存放銀行所產生的，並且已經申報了利息所得，則可以列入儲蓄投資特別扣除額扣除，不用再計算租賃所得。

其他提醒

申報地點

1. 納稅義務人應向申報時戶籍所在地之國稅稽徵機關辦理申報
2. 結算申報期間，各地區國稅局或其所屬各分局、稽徵所皆可代收。

申報繳款

問：綜合所得稅結算申報繳納稅款之方式有那幾種？

答：為便利納稅義務人繳納稅款，有下列各種繳納方式：

1. 現金繳納：填寫「綜合所得稅結算稅額繳款書」向經收稅款公庫繳納，並將繳款書證明聯附於申報書。

2. 利用繳稅取款委託書繳納：可利用納稅義務人本人、配偶申報扶養親屬在郵局之存簿儲金、劃撥儲金或金融機構之支票存款、活期存款、活期儲蓄存款、綜合存款或在外商銀行開立之新台幣存款帳戶，填妥繳稅取款委託書並蓋妥存款印鑑章後，以法定結算申報截止日（五月三十一日）為提款日，免填繳款書。
3. 支票繳納：利用金融機構支票繳納稅款者，可以不逾法定申報截止日（五月三十一日）之即期或未到期支票連同填妥之申報書及繳款書，辦理申報。
4. 以自動櫃員機轉帳繳納：可於綜合所得稅繳款期限內（五月一日至五月三十一日），持郵局或開辦自動櫃員機轉帳繳稅作業金融機構之金融卡，至貼有「跨行：提款＋轉帳＋繳稅」標誌之自動櫃員機（提款機）繳納，免填繳款書，惟應將自動櫃員機轉帳繳納交易明細表併同申報書辦理申報。
5. 透過網際網路申報者，可以利用納稅義務人本人之金融機構或郵局存款帳戶委託轉帳繳納稅款，免填寫繳稅取款委託書或利用納稅義務人本人或他人之金融機構電子錢包以網際網路繳納稅款。納稅人辦理綜所稅網路申報時，只要輸入納稅人身分證統一編號及戶口名簿戶號做為識別碼即可，不用再向認證單位申請認證許可。不過，納稅人如果必須下載所得資料，還是必須申請個人憑證。

至於法人機構如採用網路申報，除了維持原有公司行號憑證、政府機關及學校 IC 卡之認證機制外，新增加單位以帳號（申報單位統一編號）加密碼，辦理申報「各類所得扣（免）繳及股利憑單網路申報、營所稅結算申報及暫繳網路申報」。

台北市國稅指出，上述密碼申請方式，由納稅人於財政部網路申報繳稅網站（網址：<http://www.itax.com.tw>），點選「密碼申請」，輸入申報單位統一編號及負責人（或扣繳義務人）身分證統一編號，經與稅籍檔比對成功後，由系統自動帶出申報單位名稱，輸入相關資料之後即完成線上申請密碼手續。

【租屋雙證】

問 1：什麼是「租屋雙證」？

答：租屋雙證是指房客至地政機關「查證」與租屋契約法律「公證」。所謂房客至地政機關查證，是指在簽約前，房客務必先抄錄房屋所有權狀上的建號、地號，並至轄區的地政事務所申請該建物的登記謄本。從登記謄本可以看出所有權人姓名、有無遭法院查封...等各種情況，及確認該建物是否為違章建築，此時要特別注意所有權人姓名及身份證號碼是否與要簽約的屋主相同，以及門牌號碼是否為欲承租的屋址。不動產登記是公開的，任何第三人都可以調閱，請求地政事務所交付謄本。

而監證及公證所指的是行政機關對於特定法律之關係或法律事實，證明其存在者，稱為監證；若由司法機關證明其存在者則稱為公證。建物所有權移轉登記，應依契稅條例之規定，先向鄉、鎮、市（區）公所申請監證，繳納監證費，或向法院公證處申請公證，繳納公證費，並申繳報納契稅後始得向地政機關申請收件核辦。司法機關對特定法律行為，證明其存在者稱之，例如房屋買賣、租賃、結婚等皆需公證。

問 2：租屋雙證的好處？

答：雙證租屋市場中房東與房客的权利義務規範不清，容易造成糾紛，而規範租賃雙方的權利義務關係，最有效的方法就是公證租賃契約。房東常認為契約公證後，就必須多繳稅，事實上契約公證的好處遠超過稅金的增加。除了有法院為房東做房客的身份確認，一旦發生房客有違約情形時，不需要打官司即可要求法院強制執行，減少財務及精神上的損失。通過房客租金抵扣所得稅法，將會形成越來越多的房客要求申報租金列舉扣除額。房東剛好可以藉此機會將租賃契約提到法院公證，讓租屋契約在公證化下使得租屋糾紛解決。

問 3：如何辦理房屋租賃契約公證？

答：房屋出租訂立書面契約，經過公證之後，對於房客交還房屋，給付租金及違約金，房東返還押租金等事項，不須訴訟就可請求法院強制執行。雙方權利獲得保障，糾紛也可避免。申請手續如下：

1. 請向轄區地方法院公證處服務台購買公證請求書一份，每份二元（新台幣，以下同）。
2. 請求書之填寫方式：
 - a. 填明請求人即出租人、承租人雙方（承租人覓有保證人時，填在承租人之後）姓名、年籍、身份證統一號碼及地址。
 - b. 「請求公證之法律行為或私權事實」欄內，僅須填寫「當事人間訂立房屋租賃契約，請求公證」。
 - c. 「約定逕受強制執行」欄內，分別寫明需要強制執行的標的，如「租賃期滿交還房屋」、「給付房租金及違約金」、「返還押租金」等。
 - d. 最後由請求人雙方簽名蓋章，並記明年月日。
3. 請求書寫好後，交公證處收件登記，分由公證人辦理。
4. 請求人均應攜帶國民身份證及印章，出租人並要帶房屋稅單。請求人如係公司法人請攜帶公司執照、營利事業登記證、（複印本亦可）負責人身份證、公司及負責人印章。

5. 請求人本人不能到場，可以委託他人代理，但要提出授權書及私人或公司印鑑證明書原本一份交法院存卷。
6. 所需租賃契約書，請求人如有自備至少攜帶三份，如未準備可利用公證處印製的契約，每三份三元。
7. 依公證法第二十六條，公證法施行細則第十九條第五款規定，公證人認為必要時須至房屋所在地實際體驗。

問 4：何謂二維條碼？

答：二維條碼是國稅局提供的一種報稅軟體。民眾可輸入報稅資料，不到三秒，軟體將會自動算出繳稅金額，並找出最節稅的申報方式。而且不用手填表格，將結果印出來就可以直接拿去報稅。不過，崔媽媽提醒民眾，因為二維申報系統功能強大，相對地，檔案的大小有將近 **4MB**，一般 **56K** 的數據機至少要花二十分鐘才能完成下載。

使用二維條碼報稅的注意事項：

1. 不適用人士：外籍人士、無中華民國身分證的大陸人士與年度中死亡、離境者，都不可以用二維條碼報稅。
2. 身分證號碼需輸入正確：若身分證號碼有誤，則不能使用二維條碼結算申報系統。需到戶政機關辦理更正後才可使用。
3. 切忌塗改申報書資料：列印出來的申報書，若有錯誤，不可直接在上面塗改，否則將視為無效。如需更正內容，需回到二維條碼檔案裡修改後存檔，並重新列印申報書，才可進行申報，建議您在申報時，可攜帶二維條碼「申報檔案磁碟片」，以備即時更正所需。
4. 多人申報時：請由原始資料檔，進行新增，再重新列印申報書即可。
5. 保持條碼完整：檢查二維條碼申報書的「條碼」是否完整，如有缺漏、污漬，則不易辨識資料，應重新列印再申報。
6. 那些資料需附繳：免附扣(免)繳憑單、股利憑單及緩課股票轉讓所得申報憑單。需附繳的資料，必須檢附的支出憑證，如購屋貸款利息支出、在學子女的資料，列舉扣除額的單據等，仍需隨申報書附送(寄)給國稅局。
7. 「繳稅取款委託書」方式，注意事項：採二維條碼申報，以繳稅取款委託書繳稅者，不必填寫繳稅取款委託書，但應在申報書的繳(退)稅欄處鍵入本人或配偶、申報扶養親屬在郵局或金融機構開立的存款帳戶，並加蓋存款人印鑑章。

8. 電話公佈欄

	台北市國稅局	高雄市國稅局
專人免費服務電話	0800-002001	0800-034565
電腦題庫電話	0800-002001	07-7255839
稅務問題電腦題庫傳真電話	0800-002001	07-7717624
會計師便民服務中心電話	02-23751681	07-7256600-8255 (am9:30 ~am11:30)
檢舉逃漏專用電話	02-23756159	07-7119522
稅務風紀檢舉電話	02-23755767	07-7111003
網址	www.ntat.gov.tw	www.ntak.gov.tw
服務地區	台北市	

台北市稅捐稽徵處	2394-9211	http://www.tpctax.gov.tw/index.htm
新竹市稅捐稽徵處	0800-08-6969	http://www.kctax.gov.tw/links01_08frames.htm
台中市稅捐稽徵處		http://www.tctax.gov.tw/
台南市稅捐稽徵處	0800-08-6969	http://www.tncg.gov.tw/TNCGEmp/le.htm

資料來源：財團法人崔媽媽基金會

特別感謝：法律義工團陳君漢、陳建瑜，會計師義工謝碧峰、施美鳳，對本手冊的貢獻

發行人：林德福

發行所：財團法人崔媽媽基金會

編委：呂秉怡、柯玉芳、馮麗芳、李思儀、張偉瑜、郭寶珍、黃琬琿

※版權所有，如有引用、轉載請取得崔媽媽基金會同意

※相關稅務資訊，依照國稅局頒佈法令為主