臺中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例業經總統一百零六年五月十日公布施行，其第八條規定：「本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。……。」為使稅捐減免事項有所依循，俾利辦理審查作業，爰訂定臺中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法，條文計十條，其要點如下：

1. 本辦法訂定目的。（第一條）
2. 本辦法主管機關。（第二條）
3. 適用稅捐減免之要件。（第三條）
4. 例外不適用稅捐減免之情形。（第四條）
5. 租稅減免範圍。（第五條）
6. 租稅優惠期間之起算。（第六條）
7. 申請租稅優惠之程序。（第七條）
8. 機關間通報事項。（第八條）
9. 原核准重建計畫經撤銷、廢止或失其效力後之通報及處理。（第九條）

十、本辦法施行日期。（第十條）

臺中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法

|  |  |
| --- | --- |
| 名稱 | 說明 |
| 臺中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法 | 本自治規則名稱。 |
| 條文 | 說明 |
| 第一條　臺中市政府(以下簡稱本府)為辦理都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)第八條規定之稅捐減免事項，衡酌地區發展趨勢及財政狀況，特訂定本辦法。 | 1. 本辦法訂定目的。 2. 危老條例第八條規定：「本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。……」，爰配合訂定本辦法。 |
| 第二條　本辦法之主管機關為臺中市政府地方稅務局（以下簡稱地方稅務局）。 | 本辦法之主管機關。 |
| 第三條 合於危老條例第八條規定之重建計畫，且符合下列情形之一，除另有規定外，得減免地價稅及房屋稅：  一、起造人為自然人者。  二、起造人為非自然人，其基地非屬本府公告之整體開發地區，且坐落於下列區域之一者：  （一）都市更新劃定地區、優先整建或維護更新地區。  （二）自中華民國一百年至重建計畫核准前一年度，平均人口增加率低於臺中市同期平均人口增加率之里。  （三）重建計畫核准前一年度，屋齡三十年以上之建築物占全部建築物比率高於百分之四十之里。  前項第二款第二目所稱平均人口增加率，係指區域內各年度戶籍登記現住人口總數，較前一年度增加之千分率合計數，除以總年數之數值。  起造人包括自然人及非自然人者，適用第一項第二款規定。 | 一、適用租稅減免之要件。  二、推動都市危險及老舊建築物加速重建除租稅優惠外，業有容積獎勵、放寬建蔽率及建築物高度管制等獎勵，更提供相關費用補助、重建貸款信用保證及利息補貼等措施之誘因，為避免影響臺中市(以下簡稱本市)財政穩健及租稅公平正義，爰明定得減免地價稅及房屋稅之情形。  三、依危老條例第八條第一項規定，直轄市、縣(市)政府係以「地區發展趨勢及財政狀況」為稅捐減免之衡酌要件，爰訂定下列標準，為稅捐減免適用之準據：  (一)起造人為自然人重建案：  起造人為自然人者，重建目的係基於居住需求，故予以減免稅捐鼓勵重建。  (二)起造人為非自然人重建案：  1、位於整體開發地區者，因公共設施及街道規劃較完善，環境品質較佳，土地利用價值亦較高，對於危險及老舊建築物之重建已具備誘因，故不予減免稅捐。  2、公告都市更新劃定地區、優先整建或維護更新地區等，屬都市窳陋，居住環境與景觀需改善之地區，推動重建可增進公共利益。  3、於低於平均人口增加率之行政區域加速危險及老舊建築物重建，可促使人口朝成長緩慢或負成長地區移入，促進本市各區域平衡發展，爰以臺中縣市合併後年度(一百年)至重建計畫核准前一年度為統計期間，比較基地坐落之里與本市之平均人口增加率。人口增加率（千分率）之計算方式為：[(當年度期末人口數-上年度期末人口數)/上年度期末人口數]x一千，又平均人口增加率為各年度人口增加率之平均數。  4、屋齡超過三十年以上之老舊建築物，占該里之現存建築物總量大於百分之四十，屬都市偏老舊地區，為提升建築安全與市容景觀，政策上應鼓勵重建。例如：重建計畫案件如於一百零九年度核准，則以一百零八年度老舊建築物比率大於百分之四十之里為要件。  四、考量起造人包括自然人及非自然人時，因重建後部分建築物將由非自然人持有，與自然人重建後房地主要供自住使用情況有別，故以非自然人適用條件審查，爰明定於第三項。 |
| 第四條 重建計畫範圍內之土地及建築物，自依建築法規定開工日之當年起至重建後延長減半徵收房屋稅最長年限止，應納地價稅及房屋稅稅額合計數扣除減免稅額合計數，少於未辦重建計畫之原應納稅額合計數者，不適用前條規定。 | 一、為避免前條租稅減免影響本市財政狀況，爰訂定例外不適用稅捐減免之情形。  二、依危老條例第八條規定，重建期間土地無法使用者免徵地價稅，又依同條例施行細則第八條規定，重建免徵地價稅，自依建築法規定開工之日起算；另重建後房屋稅除減半徵收二年外，自然人所有權未移轉者，得延長減半徵收至喪失所有權止，但以十年為限，即重建後房屋稅減半徵收最長年限為十二年，為評估期間一致性，爰以建造執照核准開工之日至重建完成後最長減稅期間為財政狀況評估期間。 |
| 第五條　本辦法減免地價稅及房屋稅範圍如下。但依危老條例第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：  一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。  二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。  三、重建前合法建築物所有權人為自然人，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。 | 一、租稅減免範圍。  二、參照危老條例第八條減免地價稅及房屋稅之規定，給予符合本辦法之重建案件之租稅優惠，以推動本市都市危險及老舊建築物加速重建。 |
| 第六條　前條所定減免稅捐，其期間起算規定如下：  一、依前條第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。  二、依前條第二款減半徵收地價稅及房屋稅：  （一）地價稅：自核發使用執照日之次年起算。  （二）房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。  減免期間屆滿或減免原因消滅時，地價稅自次年恢復課徵；房屋稅自次月恢復課徵。 | 一、參照危老條例施行細則第八條規定，明定租稅優惠期間之起算。  二、租稅優惠之期間屆滿或原因消滅時，地價稅及房屋稅應恢復課徵，爰於第二項明定恢復課徵之方式。 |
| 第七條　依第五條申請減免稅捐之程序如下：  一、重建期間免徵地價稅：由起造人向臺中市政府都市發展局（以下簡稱都市發展局）申請認定重建期間土地無法使用期間後，再由都市發展局轉送地方稅務局審核。  二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收：由起造人填具申請書，並檢附下列文件向地方稅務局所屬分局提出申請：  （一）重建後全體土地及合法建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。  （二）重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊。  （三）核准重建計畫之證明文件。  （四）重建後建築物之使用執照。  第五條第三款延長房屋稅減半徵收之規定，由地方稅務局核實辦理，無須申請。 | 一、申請租稅優惠之程序。  二、危老條例施行細則第九條規定：「依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣（市）主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。……」，爰為第一項第一款規定。  三、按以核發使用執照日起算重建後減半徵收期間，又重建計畫申請要件之一為「重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書」，及為比對重建後全體土地及建築物所有權人名冊，爰於第一項第二款規定應檢附證明文件之項目，以利後續實務執行。  四、為實踐「輕稅簡政」，落實便民服務措施，爰明定第二項規定。 |
| 第八條　有下列情形之一者，都市發展局應通報地方稅務局：  一、依第五條第一款但書規定應課徵地價稅。  二、重建計畫經核定變更計畫範圍或起造人。 | 一、機關間通報事項。  二、未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人而應課徵地價稅，或重建計畫重要項目變更等情形，重建計畫核定之主管機關應通報地方稅務局，俾利稅捐稽徵之實務執行。 |
| 第九條　依本辦法規定減免地價稅及房屋稅者，如經本府撤銷、廢止原核准重建計畫或原核准重建計畫失其效力，都市發展局應通報地方稅務局。  經本府撤銷原核准重建計畫者，應追繳原減免之稅款。 | 一、原核准重建計畫經撤銷、廢止或失其效力後之通報及處理。  二、危老條例施行細則第七條規定：「新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。……」，爰將「原核准重建計畫失其效力」之情形，併予列入第一項規定。  三、原核准重建計畫如經撤銷，原減免之稅款應予追繳，爰明定於第二項。 |
| 第十條　本辦法自發布日施行。 | 本辦法施行日期。 |