

財政部法規釋示函令

[重新查詢](#)

財政部1070716台財稅字第10700541050號令
核釋租賃住宅包租業轉租個人住宅供自然人居住使用課徵營業稅規定

一、依租賃住宅市場發展及管理條例第19條規定許可設立之租賃住宅包租業營業人，承租符合同條例第17條規定之個人住宅，轉租供自然人居住使用，且無同條例第4條規定之情形者，應逐屋編製「○○公司租賃住宅租金收支明細表」（格式詳附件1）作為列帳憑證，以備稽徵機關查核。

二、租賃住宅包租業營業人，應於收款時，按收取之租金開立「租賃住宅包租業租金收據」（格式詳附件2），交付次承租人，並於該次收款時，就「○○公司租賃住宅租金收支明細表」計算之「本次結餘數」為正數者，核認服務費收入，開立二聯式應稅統一發票自行留存備查。

附件1.2：（.pdf）

參照：財政部說明，為保障住宅租賃雙方權益及健全租賃住宅市場發展，期使租賃住宅市場制度更為完善，內政部於106年12月27日制定租賃管理條例，其中第3條第5款及第19條規定，包租業指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後3個月內辦妥公司登記。

財政部進一步說明，衡酌包租業向自然人房東承租房屋轉租自然人（C2B2C）交易模式，包租業者僅為轉租媒介，其提供服務之價額為向次承租人（自然人）收取租金收入，減除支付自然人房東租金支出後之差額。爰發布釋令規定包租業憑證開立及營業稅額計算相關事項，說明如下：（一）包租業者應為符合租賃管理條例第19條規定許可設立之租賃住宅服務公司，承租符合同條例第17條規定之個人住宅（即承租個人住宅所有權人房屋，並約定供居住使用1年以上），轉租供自然人居住使用，且無同條例第4條規定之情形（租賃住宅供休閒或旅遊為目的、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理、由合作社經營管理、租賃期間未達30日）者。（二）為利包租業計算租金收入與租金支出之差額，包租業者應按承租個人住宅所有權人，逐屋編製「○○公司租賃住宅租金收支明細表」作為列帳憑證，以備稽徵機關查核；於收取次承租人轉租租金、租金增（減）及支付個人住宅所有權人承租租金、租金增（減）時，依時序逐筆分項填列對應欄位，並計算「本次結餘數」，倘其為正數者，應開立二聯式應稅統一發票自行留存備查及將發票字軌號碼填入該明細表，核認服務費收入。

（範例如附件1）（三）包租業於轉租租金及增加租金收款時，應依規定格式開立「租賃住宅包租業租金收據（二聯式）」交付次承租人，並將收據號碼填入收支明細表。（範例如附件2）

財政部表示，包租業者符合前開特定條件及交易模式前提下，方得按上開釋令規定就其租金收支差額報繳營業稅及開立憑證。至包租業購買供本業及附屬業務使用之貨物或勞務，所取得載有營業稅額進項憑證且無加值型及非加值型營業稅法第19條規定不得扣抵銷項稅額情形者，仍得依同法相關規定申報扣抵。

參照：1080730台財稅字第10804528040號令