

房東出租 不得拒絕房客報稅

2017 年 05 月 06 日

房客若現金支付租金 須請房東開證明

【王鈞生／台中報導】5 月報稅重頭戲到來，租金支出是所得稅列舉扣除的重點項目，房客申報最高可扣抵 12 萬元，依今年上路的租屋新制，房東更不得拒絕房客報稅。專家提醒，房客可向房東直接表明要以租金扣抵所得稅，若以現金支付者，必須請房東開立證明。



全台有百萬租屋族，以租金抵稅，能扣抵最高 12 萬元免稅額。陳恒芳攝報稅列舉扣除額項目中，關於居住的支出，只能在「自住購屋借款利息」和「租金」中擇一申報。崔媽媽基金會法務組組長曹筱筠表示，以往房東會在契約加註「若須租金報稅、得由房客自行承擔稅金」的轉嫁條款，過去屬合法、也很常見，今年隨著「房屋租賃定型化契約範本」上路後，就屬於不得記載事項，但因為 5 月報的是 2016 年所得稅，要等到明年報稅才可適用新制，得多留意。

另外，租金支出抵稅不受 1 間房屋申報 1 次的限制，也就是說，如果多人合租 1 間房屋，仍可申報。曹筱筠提醒：「實務上不少是朋友合租、僅簽 1 張租約，如果室友都想申報，應該分開簽訂租賃合約以避免糾紛。」此外，還得注意租賃支出僅住家用途可扣抵，辦公室租賃不可，若為住商混合使用，必須檢附自住切結書，並請房東簽名證明。



以現金付款的租客，建議開立租金證明，方便抵稅。

合租應分開簽租約

信義房屋客戶服務部法服組專案經理計代一指出，以往房東多不願報稅，除了怕租金收入所得須納稅，還有房屋稅及地價稅都將從自用稅率提高到非自用稅率，支出至少差距數倍以上，今年新版租賃契約上路後，不少職業房東都已經有被課稅準備，短期內房租也會拉高。

房東租屋報稅部分，則可依房屋折舊、修繕支出等，逐項列舉扣除，並從租金收入中減除後、以餘額做為租金所得報稅。若擔心逐項舉證太繁瑣，可直接扣除財政部規定的 43% 必要費用，餘額即為申報的租金收入，建議在報稅前先試算，比較後再做決定。

計代一補充，之前曾發生房東與匯款戶頭身分不同、且雙方非親人關係，因此房東還被補課贈與稅，雖然不常見，但得多留意。

租屋報稅	項目	房東	房客
簽約要注意		<ul style="list-style-type: none"> 房主若與收租人戶頭不同，可能被課贈與稅 新版租賃契約不得註明轉嫁稅金條款 	<ul style="list-style-type: none"> 房東不得拒絕房客以租金支出扣抵所得稅 租賃契約內不該有約定轉嫁稅金條款
報稅注意事項		<ul style="list-style-type: none"> 可選擇全年總租金收入57%報稅，無須文件，較為輕鬆 可選擇列舉扣除出租成本後申報 雖可從銀行取得扣繳憑單，證明房貸利息支出或其餘支出證明收據 若未經申報遭查獲恐將罰鍰 	<ul style="list-style-type: none"> 綜合所得稅最高可扣租金支出12萬元為上限 租賃房屋不能做商業使用，僅能是自住 抵稅得檢附租約、付款紀錄證明、匯款單或存摺影本等 若未簽約，得提出租屋證明 若租屋處為住商混用，須檢附自住切結書，附房東簽名

資料來源：《蘋果》採訪整理

【專家意見】 違建加蓋也能報稅

租屋新制規定，房東不能限制房客以租金申報扣繳綜合所得稅，但 1 年只有 12 萬元上限，等於月租 1 萬元，若租金再多也沒法扣抵。此外，若租客居住在違建加蓋等建物，同樣能申報。



計代一 信義房屋
客戶服務部法服組
專案經理