

租屋法律問題解析

租賃稅賦、費用的負擔

中正大學法律服務社



租屋小案例

- 建中向吳桑承租一間小套房，房租5000元，到了報稅時想用租金扣抵父母所得稅的權利，來節省一點稅負，但是房東吳桑反對，表示當初雙方已約定好不報稅，所以租金比外面便宜了2,000元，且租賃契約內有一條約定內容為：『甲方的稅負如因出租乙方而增加，其增加的部分由乙方補貼，乙方絕無異議。』如果房客要申報租金增加的稅負，其增加的稅負會要求房客補貼其增加的差額嗎？

租賃稅賦負擔相關問題

一、租賃契約關係中之「租稅負擔義務」
(民法第427條)

二、「房屋租金支出」於所得稅申報時
作為「列舉扣除額」等實際問題
(即父母於所得稅申報時，以租賃契
約書舉證扣稅)



一、租稅負擔義務

民法第427條：

「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」

1. 本條係屬任意規定

(1) 當事人得以特約排除之。

(司法院院字1141號解釋)

意即，房東可以與房客在租賃契約條款當中約定「由房客（承租人）負擔租稅」。

(2) 然而，雙方「由房客負擔租稅」之約定，不得對抗稅捐稽徵機關，亦即，實際上之納稅義務人仍為房東（出租人）；房東僅能於繳納租稅之後，再依約定向房客要回該稅額。



一、租稅負擔義務

2. 雖然民法第427條有此規定，然而一般中正大學附近房東所擬定之租賃契約書，鮮少見有「約定租稅由承租人（房客）負擔」之條款。
3. 實際上中正附近房東所擬租賃契約書「常見租稅條款」：
 - (1) 「本租賃契約書不得作為報稅憑證」
 - (2) 甚至記載：「本租賃契約書如欲作為租賃證明、報稅憑證，則依實際上甲方（房東）繳稅金額，向乙方（房客）另收租金。」

二、所得稅申報時，租賃契約書作為「列舉扣除額」扣稅之問題

所得稅法第17條第1項第2款：納稅義務人就下列「標準扣除額」或「列舉扣除額」擇一減除，外，並減除特別扣除額：

(一) 標準扣除額：

納稅義務人個人扣除三萬八千元；有配偶者加倍扣除之。

(二) 列舉扣除額：

6. 房屋租金支出：「納稅義務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或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。但…」

二、所得稅申報時，租賃契約書作為「列舉扣除額」扣稅之問題

- 各位同學的父母親要報稅時，如果要拿「為同學支付的房租」（例如每年5萬）拿來扣稅，一定要選擇上一張投影片所謂的「列舉扣除額」，不能選「標準扣除額」。

1. 如果選「標準扣除額」：

那無論有多少「列舉扣除額」的項目，一律扣除父母親的所得額38000元，如果父母親都健在，那麼一律扣除76000元

2. 如果選「列舉扣除額」：

依所得稅法第17條第1項第2款，才夠在父母親的所得當中扣除「房租支出」

- (一) 欲扣除「房租支出」，不可以選「標準扣除額」
- (二) 必須選擇「列舉扣除額」，才能在所得中扣除房屋租金支出：

「納稅義務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或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限」

1. 各位的父母親在報稅時就是「納稅義務人」，各位同學就是納稅義務人之「受扶養直系親屬」。
2. 各位在中正大學附近租房子，就是「在中華民國境內租屋供自住」；各位同學並沒有拿租來的房子做生意或當辦公室、事務所，就是「非供營業或執行業務使用」
3. 因此符合上述要件規定以後，各位父母親為各位支付的租金，可以拿來扣稅。例如租金每年50000元，那麼各位父母報稅時，所得額也可以扣50000元。

房東於契約書中約定

「本租賃契約書不得用於報稅」之問題

- 1. 各位同學如果拿「租賃契約書」報稅，國稅局可能查到房東有「租金收入」這一筆所得，所以這個行為，可能造成房東多繳所得稅。但卻讓同學父母少繳所得稅。
- 2. 故房東與同學在契約書約定「本契約書不得用於報稅」，並不能對抗國稅局。房東此筆租金收入，仍須列入所得額來繳稅。
- 3. 然而，在人情上，拿租賃契約書去報稅，扣除各位父母的所得額，妥不妥當？(1)房東可能會跟各位撕破臉或交惡(2)房東可能把要多繳的稅，增加房租，轉嫁給同學，導致各位未來的房租可能會每年多數千元

所以，雖然可以幫各位父母扣除所得額，然而，各位同學仍然要斟酌利害得失，考量上述(1)(2)兩點，決定是否拿來報稅