

【釋例一】適用住宅法第 23 條社會住宅出租案件

個人住宅所有權人甲君(委託人)以其住宅為信託財產成立信託，並由甲君為受益人(自益信託)，於信託關係存續期間由受託人依住宅法第 23 條規定出租，114 年 1 月至 12 月每月租金收入新臺幣(下同)25,000 元。受託人就出租該住宅未能提具必要損耗及費用確實證據，受益人之應稅租賃所得計算如下：

應稅租金收入 A	120,000 元 [=(25,000 元-免稅額度 15,000 元) × 12 個月]
必要損耗及費用 B	72,000 元 (=120,000 元 × 60%)
應稅租賃所得 C=A-B	48,000 元

註：住宅法第 23 條第 2 項規定，每屋每月租金收入不超過 15,000 元部分，免納綜合所得稅；其必要損耗及費用之減除，未能提具確實證據者，依應稅租金收入之 60%計算。

【釋例二】一般出租案件

個人住宅所有權人乙君(委託人)以其房屋為信託財產成立安養信託，並由丙君為受益人(他益信託)，於信託關係存續期間由受託人出租，114 年 1 月至 12 月每月租金收入 25,000 元。受託人就出租該住宅未能提具必要損耗及費用確實證據，受益人之應稅租賃所得計算如下：

應稅租金收入 D	300,000 元 (=25,000 元 × 12 個月)
必要損耗及費用 E	129,000 元 (= 300,000 元 × 43%)
應稅租賃所得 F=D-E	171,000 元