

租賃住宅服務業（包租代管）完全指南

—— 級房東與地主的轉型實戰手冊

在現今房產市場，「包租代管」已不再只是管理手段，而是**資產活化、現金流穩定與稅務規劃**的核心策略。本指南將協助您釐清「包租」與「代管」的商業模式差異、掌握合法執業的設立流程，以及最核心的**發票與稅務處理 SOP**（包租業差額開票）。

一、商業模式：包租 **vs.** 代管

兩者核心差異在於「法律關係」與「風險承擔」。

比較項目	包租業	代管業
角色定位	二房東 (業者承擔盈虧)	代理人 (房東承擔盈虧)
核心業務	向房東承租後，轉租給房客並管理	受房東委託，代理管理房產
契約關係	業者與房東簽「包租約」 業者與房客簽「轉租約」	房東與房客直接簽「租賃契約」 業者僅簽署「委託管理約」
收入來源	租金價差 轉租租金 - 支付房東租金	代管服務費 通常為租金之固定比例
空置風險	業者承擔 (空租期仍需付房租給房東)	房東承擔 (沒租出去就沒收入)

二、稅務優惠：為何政府鼓勵委託？

將房子交給合格的包租代管業者，房東（個人）可依《住宅法》及《租賃住宅市場發展及管理條例》等規定，享有不同類型的租稅優惠；常見情境可分為「一般委託包租代管」、「社會住宅包租代管」與「公益出租人」。

1. 綜所稅減免（一般住宅 **vs.** 社會住宅）

項目	一般包租代管	社會住宅包租代管
適用對象	委託合法業者管理達 1 年以上	加入政府社宅計畫之物件
每屋每月 免稅額度	6,000 元	15,000 元
必要費用率 (未能舉證時)	6,000 元~20,000 元： 53% 超過 20,000 元： 43% (標準)	超過 15,000 元部分： 60%
持有稅優惠	依各縣市規定 (通常可申請減徵)	房屋稅、地價稅比照自用住宅 稅率 (依地方規定)

2. 公益出租人資格（與租金補貼連動）

若承租人符合租金補貼資格（例如擴大租金補貼方案），房東通常可成為「公益出租人」，享有：

- 綜合所得稅：每屋每月租金收入最高 **15,000** 元免稅
- 房屋稅：同自住房屋稅率（常見為 1.2%，依地方規定）
- 地價稅：可適用優惠稅率（依地方政府自治條例認定）

3. 2026 年申報（114 年度所得）關鍵提醒：

租屋族「租金支出」已是特別扣除額（每戶上限 18 萬），且納入基本生活費差額比較

自 113 年 1 月 1 日起，「房屋租金支出」已由列舉扣除額調整為**特別扣除額**，每一申報戶每年上限 18 萬元（以實際支付租金減除政府補助後計算），並設有排除與限制條件（例如申報戶在境內有房屋者等，另有例外情形與應備文件）。

更重要的是：

該「房屋租金支出特別扣除額」被明確納入「基本生活費差額」的比較項目。也就是說，納稅義務人計算基本生活費差額時，會把免稅額、一般扣除額與多項特別扣除額（含房屋租金支出特別扣除額）合併納入比較。

對包租公／包租代管業者的實務影響（這會在 2026 報稅季更明顯）

- 房客更在意「可核對的文件與金流」：
承租人申報租金扣除時，常見需備租賃契約、付款證明，以及自住非營業使用的切結或戶籍資料等。
- 合規=成交率與續租率：
能提供「契約+收據／匯款紀錄+一致的收款管理」的物件與業者，會在租屋族稅負意識升高後取得明顯優勢。

三、設立流程：從零到合法執業

包租代管屬特許性質的租賃住宅服務業，建議以「公司」組織設立，以區隔個人資產與商業風險（有限責任）。常見流程如下：

1. **名稱預查**：確認公司名稱，並選定營業項目：
 - H706011 租賃住宅包租業
 - H706021 租賃住宅代管業
2. **申請許可**：向所在地直轄市／縣市政府地政局（處）申請經營許可。
3. **公司登記**：取得許可後，向經濟部或市政府辦理公司設立登記。

4. **繳存保證金**：依規定繳存營業保證金（常見為 15 萬元，依各地公會／主管機關規範）。
5. **加入公會**：加入當地「租賃住宅服務商業同業公會」。
6. **配置人員**：聘用領有證書的「租賃住宅管理人員」（需受訓考照）。
7. **領取證書**：檢附文件，向地政局領取「租賃住宅服務業登記證」，始得營業。

四、發票與帳務處理 SOP (包租業專用)

本流程依財政部 107 年 7 月 16 日台財稅字第 10700541050 號令之規範邏輯編製（差額認列服務費收入、逐屋明細表、租金收據、正數結餘才開二聯發票）。

步驟 1：逐屋編製「租金收支明細表」（一屋一帳）

目的：紀錄轉租收支狀況，作為開立收據、發票及申報營業稅之依據。

操作原則：採「一屋一帳」原則，依時序逐筆登錄（主管機關明確要求逐屋編製，以備稽徵機關查核）。

欄位內容應包含：

- A 欄：房東（出租人）資訊、支付日期、支付金額（支出）。
- B 欄：房客（次承租人）資訊、收款日期、收據號碼、收款金額（收入）。
- C 欄：結餘金額（B-A）。
- D 欄：結轉下期之負數餘額。
- E 欄：本期應開立發票金額（C-D，若為正數）。
- F 欄：二聯式發票號碼。

步驟 2：向房東（境內居住者）支付租金及扣繳

憑證保存：務必保留匯款單、轉帳紀錄及與房東簽署之包租契約影本。

所得稅扣繳（租金）：

- 若單筆支付金額超過 20,000 元，需依《所得稅法》代扣 10% 租金所得稅。若每次應扣繳稅額 不超過 2,000 元 者（即租金在 20,000 元以下），免予扣繳。
- 次年 1 月底前，需開立「扣繳憑單」給房東並向國稅局申報。

補充保費：

- 若單筆支付金額達 20,000 元，需代扣 2.11% 二代健保補充保費，並依規定繳交。

步驟 3：收款與開立「租金收據」（對房客）

時機：房客繳納租金時。

動作：開立「租賃住宅包租業租金收據」交付次承租人（房客），並將收據號碼回填至明細表。

注意：此收據為財政部規範格式之租金收據（非統一發票）；對租客而言，搭配契約與付款紀錄，有助其日後申報租金扣除時舉證。

步驟 4：計算差額並開立二聯式統一發票（對公司／國稅局）

開立判斷：差額認列「服務費收入」

依規定，包租業者應就「租金收支明細表」計算之本次結餘數：

- 本次結餘數 > 0 ：
核認為服務費收入，開立二聯式應稅統一發票（自行留存備查，不交付房客）。
- 本次結餘數 < 0 ：
免開立統一發票，負數金額結轉下期（作為未來差額抵減基礎）。

計算公式：應開票金額 = (房客繳納租金 - 支付房東租金) - 上期累積虧損

適用「差額開票」的必要條件（缺一不可）：

1. 租賃契約約定供居住使用。
2. 轉租租期達 1 年以上。
3. 次承租人（房客）為自然人。
4. 業者已取得租賃住宅服務業登記證（包租業資格）。

五、專業建議與補充（會計師觀點）

重點提示 1：不要混用發票（避免替房東多繳 5% 營業稅）

包租業者千萬不要把「全額租金」開立統一發票給房客；正確做法是：

- 對房客：開「租金收據」
- 對稅務：僅就「差額正數」開二聯式統一發票留存申報否則您將替房東繳納巨額的 5% 營業稅，且無法扣抵。

重點提示 2：社宅與一般案分帳（避免比例扣抵錯誤）

若同時經營社會住宅（可能涉及免稅／適用不同規範）與一般包租（應稅），帳務必須明確分開，避免在進項稅額扣抵與比例計算上出現錯誤而被補稅。

重點提示 3：裝修支出資本化與折舊

若有大額裝修（如全屋翻新），建議依耐用年限分年提列折舊；避免一次全額列費用造成所得被剔除的風險。

重點提示 4：查詢合法性，建立信任

對仍在觀望的房東，建議引導其至主管機關系統查詢公司資格（登記證／許可資訊），這是建立信任最快的方式。

【新增風險提醒】地主／房東的「設算租金」風險：

無償借給非直系親屬或法人供營業使用，仍可能被課稅

許多地主或房東會把房屋無償提供親友或公司作為營業登記、辦公或執行業務使用。但請務必注意：

- 只要是借與他人供營業或執行業務使用，即使未收取租金，仍可能需按當地一般租金情況設算租賃收入，併入綜合所得稅申報。
- 所稱「他人」包含本人、配偶及直系親屬以外之個人或法人；換言之，借給兄弟姊妹、堂表親、朋友，或借給公司使用，都屬高風險範圍。

會計師建議（降低爭議與補稅風險）

1. 要做營業使用，就做成「合理租金」的正式租約與金流：該申報就申報，避免日後被設算補稅加罰。
2. 若主張無償且非營業使用，文件要做到位：例如無償借用契約及相關要件（否則仍可能被設算）。
3. 包租代管業者應把此風險寫進「接案告知」：避免屋主被查核後回頭主張未告知、衍生商務糾紛。

六、結語：把稅務與內控做對，包租才是可複製的生意

包租代管的關鍵，不在於「會不會招租」，而在於能否把它做成可規模化、可稽核、可傳承的標準化事業。尤其在租屋族租金扣除新環境下，市場對「契約、收據、金流與帳務一致性」的要求只會越來越高。