

英國、日本住宅建築節能租稅獎勵政策匯整分析

推動住宅建築節能改造先進國家提出多項獎勵做法，包括德國復興信貸銀行所推動的節能改造投資補貼、新加坡 Green Mark 容積率獎勵、美國 Energy Star 高效率設備補貼、以及建築物相關稅務的獎勵等。所採用的做法以租稅補貼以及投資獎勵為主要做法，稅務補貼以日本以及英國為代表，現今二國已推動多項稅務獎勵方案，整理於下表，說明如下：

表 1 全球主要國家建築節能租稅獎勵匯整

國家/住宅建築節能		日本				英國	
		低碳建築物認證	住宅節能改裝促進稅制	長期優良住宅貸款減稅	長期優良住宅特別扣除額	零碳房屋印花稅優惠	房東節能津貼
稅務獎勵類別	所得稅	◎	◎	◎			◎
	固定資產	◎	◎		◎		
	登記稅				◎		
	印紙稅/印花稅				◎	◎	
	不動產取得稅				◎		

資料來源：工研院

一、英國、日本住宅建築租稅獎勵

全球標竿國家採用租稅做為住宅建築節能獎勵之先進國家，當以日本以及英國為代表。日本所推動的(1)低碳建築物認證、(2)住宅節能改裝促進稅制、(3)長期優良住宅貸款減稅制度，以及(4)長期優良住宅特別扣除額即為代表；英國所推動的(1)零碳房屋印花稅優惠，以及(2)房東節能津貼均是以稅務抵減做為獎勵方式之做法，說明如下：

(一)日本住宅建築節能租稅獎勵

1. 低碳建築物認證

低碳建築物認定基準為根據 2012 年 9 月 5 日公佈之「低炭素化促進法（都市低炭素化促進相關法律）」設立「低碳建築物認定制度」認定基準。低碳素建築物認定基準之性能超越節能新基準之性能，初級能源消費量必須比節能新基準之初級能源消費量削減 10% 以上外。相關稅務入法可見「租稅特別措置法施行規則第 18 條之 21 第 13 項第 2 號」，所提供的租稅獎勵包括：貸款所得稅減免，以及固定資產稅減免，制度所提供的獎勵如表 2。

表 2 日本低碳建築物認證稅務減免內容

	居住年份	扣除期限	累計扣除限度額	扣除率(每年總計最大扣除額)
住宅貸款所得稅減稅	2012 年	10 年	4000 萬日圓	1.0%(400 萬日圓)
	2013 年	10 年	3000 萬日圓	1.0%(300 萬日圓)
所有權轉移，以及所有權保有之登記執照稅減稅	期限	稅額		
	截至 2014 年 3 月底止	固定資產稅評估額的 0.1%(一般為固定資產稅評估額的 0.4%)		

資料來源：【低燃耗建築】(1) 新「低碳建築物認證制度」將使建築也追求「低燃耗，2013/01/10，日經能源新關網

除了稅務減免之外，使用以下設備的面積可以不納入容積率計算：PV 集熱設備、PV 發電設備、燃料電池、熱電聯產設備、冷暖氣設備、熱泵式蓄熱設備、與可再生能源利用設備聯動的蓄電池、雨水井水及各種污水利用設備。

2. 住宅節能改裝促進稅制

2008 年因應金融風暴的影響，日本設立「住宅、不動產市場活性化緊急對策」推出「住宅節能改裝促進稅制」，目的為消減家庭部門之 CO₂ 排放量，針對既有住宅進行節能改裝工程時，給予所得稅及固定資產稅減稅之優惠。其中所得稅優惠分為「貸款型減稅」和「投資型減稅」兩種，相關稅務入法可見「租稅特別措置法施行規則第 18 條之 21 第 12 項第 2 號」詳細內容如表 3 所示。

表 3 日本住宅節能改裝促進稅制之內容

稅目	稅制優惠種類	改裝後之居住開始日	重點內容	節能改裝工程之要件		
				各部位之性能等	工程費	住宅全体之節能性能
所得稅	投資型減稅(所得稅額扣除)	2008.4.1～2012.12.31	節能改裝工程費用與該工程相關之標準工程費用負擔額中金額較低者(上限：200 萬日圓(設太陽能發電設備時為 300 萬日圓))之 10% 的金額從當年份之所得稅額中扣除。(即當年度所得稅可扣除 20~30 萬日圓)	①所有居室窗戶之全部改裝工程或與①之工程並行之②地板隔熱工程③天花隔熱工程④牆壁隔熱工程⑤太陽能發電設備設置工程。⑤僅限具一定性能之設備。 ※有關①～④之改裝部位的節能性能必須全部超過 1999 年基準。	30 萬日元以上	不限
	貸款型減稅(稅額扣除)	2008.4.1～2013.12.31	僅限進行節能改裝工程時所背負之住宅貸款(僅限償還期間 5 年以上之貸款。)之殘額(上限 1000 萬日圓)的 1%(進行特定節能改裝工程*時為 2%、以其中之 200 萬日圓為上限)分 5 年從所得稅額中扣除。(即上限可扣除所得稅 10 萬日圓) ※特定節能改裝工程指住宅全体之節能性能被認定超過現行節能基準以上者。	①所有居室全部窗戶之改裝工程或與①之工程並行之②地板隔熱工程③天花隔熱工程④牆壁隔熱工程 ※有關①～④之改修部位的節能性能必須全部超過 1999 年基準。	30 萬日元以上	住宅全体之節能必須提高一級(例：1980 年基準→1992 年基準以上)(特定節能改裝工程須為 1999 年基準以上)。唯從 2009 年 4 月 1 到 2010 年 12 月 30 日止之期間、特定節能改裝工程以外不在此限

固定資產稅	固定資產稅減稅	2008.4.1～2013.3.31	進行省能改修工事之際、當該住宅相關之翌年分的固定資產稅額減免3分之1。（僅限120 m ² 以下）	①窗戶之改修工事或與①之工事合併進行之②地板隔熱工事③天花隔熱工事④牆壁隔熱工事※有關①～④之改修部位的省能性能必須全部超過1999年基準。	30萬日元以上	不限
-------	---------	--------------------	--	--	---------	----

資料來源：工研院整理

3. 長期優良住宅貸款減稅制度

2008年因應金融風暴的影響，日本設立「住宅、不動產市場活性化緊急對策」，推出長期優良住宅貸款減稅制度，此制度以透過住宅貸款購買新建住宅者為對象，對購買符合節能等級4(1999年基準)之長期優良住宅，最多給予600萬元之所得稅扣除額優惠，適用此制度之入居期間為2009年1月1日～2013年12月31日，扣除期間為10年。2012年1月以後段階性地降低扣除額，詳細優惠內容如表4所示。申請者必須符合下列條件：

- 申請者須為居住者。
- 住宅過戶或建設完成後6月以內必須入居。
- 住宅樓板面積須超過50 m²以上。
- 兼用住宅其居住部分必須超過一半以上。
- 還款期間必須為10年以上。
- 年所得合計3000萬日元以下。
- 必須報稅。

表4 日本長期優良住宅貸款減稅制度內容

入住年度	扣除之貸款限額	扣除期間	扣除率	所得稅最大扣除額
2009	5000萬日元	10年	1.20%	600萬日元
2010	5000萬日元			600萬日元
2011	5000萬日元			600萬日元
2012	4000萬日元		1.00%	400萬日元
2013	3000萬日元			300萬日元

資料來源：工研院整理

4. 長期優良住宅特別扣除額優惠

對取得長期優良住宅制度認定之住宅，降低住宅登記稅、不動產取得稅、固定資產稅等之優惠措施，詳細內容如表 5 所示。

表 5 日本長期優良住宅特別扣除額優惠內容

稅目	適用期間	扣除額
固定資產稅	2012.03.31 止	稅率減少 2 分之 1
		獨棟住宅可使用 5 年
		集合住宅可使用 7 年
登記稅	2013.03.31 止	產權登記（新建）：由 0.4% 降為 0.1%
		過戶登記（中古）：由 0.4% 降為 0.1%
		抵押權設定登記：由 0.4% 降為 0.1%
印紙稅	2013.03.31 止	原 20,000 日降低為 15,000 日元
不動產取得稅	2012.03.31 止	固定資產稅評估額減掉 1,300 萬日元（新建）

資料來源：工研院整理

(二)英國住宅建築節能租稅獎勵

1. 零碳房屋印花稅優惠

英國政府依據「Stamp Duty Land Tax(Zero Carbon Homes Relief Regulations 2007)」設立零碳房屋印花稅優惠推動 2016 年零碳排放住宅，自 2007 年 10 月 1 日起，購買 50 萬英鎊以下之零碳房屋，可取得印花稅 0% 之優惠，50 萬英鎊以上之零碳房屋，可取得印花稅 15,000 英鎊之優惠，因此購買零碳房屋比起一般房屋最多可省下 2 萬~3.5 萬英鎊之印花稅優惠。

2. 房東節能津貼

英國政府依據「ITTOIA 2005 (Income Tax Trading and Other Income Act 2005)」2004 年起，英國政府對於投資住屋能源效率改善的房東提供所得稅抵減優惠，金額上限 1,500 英鎊，持續到 2015 年，補助項目包括：

- 頂層閣樓保溫隔熱改善 (2004/4 起)。
- 空心牆保溫隔熱改善(2004/4 起)。
- 實心牆保溫隔熱改善(2005/4 起)。
- 防風處理改善(draught proofing, 2006/4 起)。

- 熱水系統隔熱保溫改善(2006/4 起)。
- 地板隔熱保溫改善(2007/4 起)。

二、我國住宅建築節能獎勵方案以及相關稅務說明

1.我國住宅建築節能獎勵方案

我國住宅建築節能獎勵方案以投資補貼，現今尚未提出租稅獎勵政策之方案，包括依據 1.獎勵民間建築改善示範作業要點，提供改善工程經費 49%最高 200 萬新台幣的獎勵金額，2.都市更新條例第八條，依據得到綠建築標章等級的不同，提供容積率 10%上限的補助。

2.我國住宅建築物相關稅務

我國住宅相關稅制可分為國稅及地方稅。國稅是屬於中央政府可支用稅收，地方稅則屬於地方政府可支用稅收，包括直轄市及縣（市）稅。我國住宅在此二部份稅收種類上，如表 6。

表 6 我國住宅相關稅務類別

課稅分類	稅別
國稅-中央政府支用	遺產及贈與稅、奢侈稅、貨物稅、營業稅
地方稅-地方政府支用	印花稅、地價稅、土地增值稅、房屋稅、契稅

資料來源：工研院整理

三、我國推動住宅建築節能租稅獎勵推動建議

若要推動住宅建築物節能改造租稅獎勵，作業上可能面臨以下之作業障礙，需進行相關制度之設計：

1. 衡量標準之認證

日本在推動各式獎勵作業時，會設定節能基準，或是相關的認證制度，做為取得獎勵的標準。我國現行相關的標準說明如下：

- 節能建材認證：我國對於節能建材的推動，可見綠建材之認證，唯制度中只有窗戶列入高性能節能建材中，其它的隔熱材料、隔熱塗料等未設有相關的標章

認證制度以供民眾辨識。

- 節能設備認證：可以由能源局所推動的強制能效分級標籤進行認列，即可以對我國住宅所使用的耗能電器進行管理。
- 節能標準：日本推動相關做法時，設有相關的標準，如：低碳建築物認證，要求初級能源消費量必須比節能新基準之初級能源消費量削減 10%、住宅節能改裝促進稅制必需符合 1999 年所設立的基準、長期優良住宅特別扣除額優惠必需取得長期優良住宅認證等。我國若要推動整體建築的節能改造，善用已存在的標準會讓獎勵的發放變的更顯客觀，現行可參考的標準包括：建築技術規則中的節能規範，以及綠建築標章認證均是可以考量使用的工具。

2. 房屋相關租稅種類

我國建築物相關稅收分屬國稅以及地方稅，稅務類別的不同會影響推動之難易，尤其我國對於建築物交易許多相關稅務種類均為地方稅，在現今地方財源相對困窘的局面下，若要以地方稅為推動標的需要有更周全之考量，如何在不影響現今地方政府財源的情況下順利推動。

再者我國財務主管機關為財政部，建築主管機關為內政部、建築節能獎勵稅務方案為跨部會之工作，如何提出適合我國的方案並兼顧財政收支為當中的關鍵。

3. 推動改造之重點

由英國以及日本所提出的租稅獎勵方案之獎勵標的，包括全棟建築物改造，以及選擇窗戶、隔熱、地板等重點部位，英國著重隔熱主要有為其國家緯度高、住宅能耗集中於供暖之背景，而日本緯度相對高，所以也在窗戶、隔熱，以及全棟建築節能下了不少功夫。我國所處緯度以及住宅耗能與英、日有極大的差異，如何針對我國推出合適獎勵補助的重點，為未來推動住宅建築節能改造之重點。