

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.06.07 北市法二字第 09430970800 號函

發文日期：民國 94 年 06 月 07 日

要 旨：「未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。」之規定，解釋上如排除已申領而因可歸責於房屋所有權人致未領得使用執照之情形，將形成法律漏洞，有違房屋稅條例應有收益課稅之精神

主旨：有關○○○君所有之本市建國北路○段○○號等房屋，可否以門窗水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日予以課徵房屋稅乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 5 月 31 日北市稽財丙字第 09490527800 號函。

二、查房屋稅條例第 7 條前段規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形。」臺北市房屋稅徵收自治條例第 6 條第 1 項第 1 款規定：「房屋稅條例第 7 條所定申報日期之起算日期規定如下：一、新建房屋以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為申報起算日，其已供使用者，以實際使用日為起算日。倘經核發使用執照而延不裝置水電者，以核發使用執照之日起滿六十日為申報起算日。未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。所稱主要構造，係指以房屋基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造完成者為準。」核其立法意旨，應係本於房屋稅屬於財產稅，對於財產的「應有收益」課稅。亦即對於已建造完成實質上可供使用收益之房屋課稅，若原本實質上無法使用，尤其因非可歸責於納稅義務人之事由，致實質上無法使用者，則已無可得之「應有收益」存在，自不應課稅，方符實質課稅之量能課稅原則，有關上開規定之解釋，應本於上開意旨為之。

三、從而，本市房屋稅徵收自治條例第 6 條第 1 項第 1 款所稱之「未申領使用執照」，解釋上應包括未曾申領及已申請而因可歸責於房屋所有權人致未領得使用執照之情形。蓋房屋之主要構造既已完成，於經過相當期間後，通常應得使用收益，自不得因起造人之故意或過失不申請取得使用執照，而延滯房屋稅之申報日期，致規避稅捐之課徵。且「未申領使用執照者，以房屋之主要構造完成滿一百二十日為申報起算日。」之規定，解釋上如排除已申領而因可歸責於房屋所有權人致未領得使用執照之情形，將形成法律漏洞，就已建造完成原本應可使用收益之房屋，因房屋所有權人之故意或過失致無法起始課稅，有違房屋稅條例對於應有收益課稅之精神。

四、另查，本市房屋稅徵收自治條例係於 91 年 4 月 25 日修正公布，依該自治條例第 14 條規

定：「本自治條例自九十年七月一日施行。」故本案 90 年 7 月 1 日以前已經成立各年度之房屋稅納稅義務，應各依其納稅義務成立當時有效之法規核定應納稅捐，始符稅

捐法定主義，亦即應係依修正前之臺北市房屋稅徵收細則，而非依修正後之臺北市房屋稅徵收自治條例辦理，併予敘明。