

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵 99 年及 100 年差額地價稅事件，不服原處分機關民國 101 年 11 月 14 日北市稽法乙

字第 10132246200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 1,361 平方公尺，權利範圍為 99996 分之 2205，持分面積為 30.01 平方公尺，下稱系爭土地，地上房屋門牌號碼為本市大安區○○街○○巷○○之○○號○○樓，建物面積為 102.66 平方公尺，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣經該分處查得系爭土地自民國（下同）95 年起有出租之情事，與土地稅法第 9 條規定不符，乃以 101 年 8 月 20 日北市稽大安甲字第 10133598600 號函通知

訴願人，系爭土地應自 95 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 96 年至 100 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅計新臺幣（下同）6 萬 7,011 元。

二、嗣訴願人主張系爭房屋自 95 年 8 月 1 日起至 99 年 7 月 31 日止，僅出租雅房部分之面積為 1

0.8 平方公尺，並檢附租賃契約書，於 101 年 9 月 5 日向大安分處申請更正稅額並申請自

1

01 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經該分處按房屋出租面積比例計算其應分配系爭土地面積為 3.16 平方公尺（ $10.8\text{m}^2/102.6\text{m}^2 \times 30.01\text{m}^2 = 3.16\text{m}^2$ ），乃以 101 年 9 月

17

日北市稽大安甲字第 10131476900 號函通知訴願人，系爭土地面積中 3.16 平方公尺部分應自 95 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 96 年至 100 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅計 7,057 元及核准系爭土地持分面積 30.01 平方公尺部分自 101 年起適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。訴願人不服補

字
訴

徵 99 年及 100 年之差額地價稅，申請復查，經原處分機關以 101 年 11 月 14 日北市稽法乙
第 10132246200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 11 月 16 日送達，

願人仍不服，於 101 年 12 月 6 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項前段規定：「稅捐之核課期間，依左列規定
：

..... 二、依法..... 應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核
課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予
處罰.....。

」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：..... 四、由稅捐
稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。

」

土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權
人。」第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於
該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第 16 條第 1 項規定：「地價稅
基本稅率為千分之十.....。」第 17 條第 1 項規定：「合於左列規定之自用住宅用地，
其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積
未超過七公畝部分。」第 41 條規定：「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之
用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申
請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因
、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」第 54 條第 1 項第 1 款規定：「納稅義務人
籍變更、隱匿地目等則或於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未
向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外
，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。」

財政部 93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋：「原適用自用住宅用地稅率課徵
地

價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用
地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依規
定重新提出申請。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 大安分處 101 年 9 月 14 日來函既以系爭房屋之主體 96 年至 100 年原以自用住宅用地稅率

課徵地價稅，則不應以訴願人未於 99 年及 100 年地價稅開徵 40 日前提出申請，而以一般用地稅率課徵系爭土地部分面積之差額地價稅。

(二) 系爭房屋 99 年僅部分面積出租他人 7 個月，100 年全年未出租，大安分處補徵差額地價稅與事實不符，原處分機關復查決定有違稅捐稽徵法第 12 條之 1 第 1 項、第 2 項規定之

精神及規範。

三、查系爭土地原經大安分處核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣經該分處查得系爭土地上房屋自 95 年起有出租之情事，與土地稅法第 9 條規定不符，乃核定系爭土地自 96 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 96 年至 100 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅計 6 萬 7,011 元。嗣訴願人主張系爭房屋自 95 年 8 月 1 日起至 99 年 7 月 31 日止僅出租雅房部分之面積為 10.8 平方公尺，並檢附租賃契

約書，於 101 年 9 月 5 日向大安分處申請更正稅額及申請自 101 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。經該分處按房屋出租面積 10.8 平方公尺比例計算其應分配系爭土地面積為 3.16 平方公尺，乃以 101 年 9 月 17 日北市稽大安甲字第 10131476900 號函通知訴願人，

系

爭土地面積中 3.16 平方公尺部分應自 95 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 96 年至 100 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅計 7,057 元，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，不應要求其於 99 年、100 年地價稅開徵前 40 日前提出申請云云。經查，依土地稅法第 17 條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用，此為同法第 41 條所明定。是土地符合自用住宅用地之要件者，尚應由土地所有權人向稅捐稽徵機關提出申請，經核准後，該土地之地價稅始得按自用住宅用地稅率課徵。又原適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供營業或出租使用，其用途顯已變更，自無按自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用，其後註銷營業或出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依規定重新提出申請，有財政部 93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋意旨可參。查本件訴願人將系爭土地上房屋面積中 10.8 平方公尺部分自 95 年 8 月 1 日起至 99 年 7 月 31 日止出租，依房屋出租面積比例計算其應

分配系爭土地面積為 3.16 平方公尺部分，其用途自 95 年起即已變更，自無按自用住宅用

地稅率課徵地價稅之適用，其後出租終止，再供自用住宅使用，仍應依上開規定，於每年地價稅開徵 40 日前重新提出申請，惟查訴願人遲至 101 年 9 月 5 日始向原處分機關申

請系爭土地面積中 3.16 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵地價稅，原處分機關核定該部分土地自 101 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。是系爭土地面積中 3.16 平方公尺部分之 99 年及 100 年地價稅仍應按一般用地稅率課徵，原處分機關就該部分土地補徵 99 年及 100 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，並無違誤。另按土地稅法第 16 條第 1 項規定，地價稅基本稅率為千分之十，惟合於土地稅法第 17 條第 1 項規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵，則自用住宅用地稅率係屬稅捐稽徵法上之特別稅率，依土地稅法第 41 條第 2 項規定，土地適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報；核其目的在於課予納稅義務人相關事實申報之義務，俾使稅捐稽徵機關得據以正確核課地價稅。是系爭土地原適用特別稅率之原因事實消滅，訴願人即應主動向原處分機關申報。訴願人既怠於辦理申報，核屬其法定申報義務之違反，原處分機關本應依土地稅法第 54 條第 1 項第 1 款規定，處短匿稅額或賦額 3 倍以下之罰鍰，惟因訴願人短匿稅額（賦額）符合稅務違章案件減免處罰標準第 18 條第 1 項所定每案每年在 2 萬 5,000 元以下免予處罰之規定，乃未予處罰，是訴願主張，不足採據。從而，原處分機關復查決定駁回其復查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁 庭 宇（公出）
委員 蔡 立 文（代理）
委員 王 曼 萍（代理）
委員 劉 宗 德（代理）
委員 紀 聰 吉（代理）
委員 戴 東 麗（代理）
委員 柯 格 鐘（代理）
委員 葉 建 廷（代理）
委員 范 文 清（代理）
委員 王 韻 茹（代理）
委員 覃 正 祥（代理）
委員 傅 玲 靜（代理）
委員 吳 秦 雯（代理）

中華民國 102 年 2 月 27 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）