臺北市政府 102.03.28.　府訴一字第 10209047200 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○

原 處 分 機 關　臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額地價稅事件，不服原處分機關民國 101 年 11 月 13 日北市稽法甲字第 10132283500 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號持分土地（下稱系爭土地；地上房屋門牌號碼：本市大安區○○路○○段○○巷○○號，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）核定自 77 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經該分處查得系爭房屋自民國（下同）83 年 10 月 16 日起至 84 年 10 月 16 日及 88 年 12 月 18 日至 90 年 12 月 18 日已陸

續出租供他人使用，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，該分處乃以 101 年 8 月 13 日北市稽大安乙字第 10133574600 號函核定系爭土地應自 84 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 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅計新臺幣（下同）7 萬 7,823 元。訴願人對補徵 96 年至 99 年差額地價稅計

6 萬 1,341 元部分不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 11 月 13 日北市稽法甲字第 10132283

500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 11 月 15 日送達，訴願人仍不服，於 1

01 年 12 月 13 日經由原處分機關向本府提起訴願，102 年 1 月 15 日補正訴願程式，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

，在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」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：「納稅義務人藉變更、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 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「（一）依土地稅法第 17 條及第 18 條規

定，得適用特別稅率之用地，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。.....』」

93 年 6 月 14 日臺財稅第 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：訴願人所有系爭土地於 96 年至 99 年間並無出租，原處分機關補徵 96 年至 99 年間之差額地價稅，與事實不合，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。嗣經大安分處查得系爭房屋自 83 年 10 月 16 日起已陸續出租予案外人○○○（租賃期間自 83 年 10 月 16 日起至 84 年

10 月 16 日止）及○○○（租賃期間自 88 年 12 月 18 日起至 90 年 12 月 18 日止），有地政資料

查詢及租賃契約書 2 份等影本附卷可稽。是大安分處核定系爭土地應自 84 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 96 年至 100 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張其所有系爭土地於 96 年至 99 年間並無出租，原處分機關補徵 96 年至 99 年間

之差額地價稅，與事實不合等語。按土地稅法第 9 條規定所稱「自用住宅用地」，係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。經查本件系爭房屋自 83 年 10 月 16 日至 84 年 10 月 16 日及 88 年 12 月 18 日至 90 年 12 月 18 日

出租供他人使用，系爭土地自不得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。復按土地稅法第 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，其立法目的乃鑑於相關課稅要件之事實，多發生於納稅義務人所得支配範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，故課以納稅義務人法定之申報義務，俾稅捐稽徵機關得據以正確核課地價稅。是訴願人於系爭土地原適用特別稅率之原因事實消滅，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。再按土地稅法第 41 條第 1 項規定及財政部 93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋意旨，原適用自用

住宅用地稅率課徵地價稅之土地，地上建物經變更供出租使用，其後出租終止，再供自用住宅使用者，仍應依土地稅法第 41 條第 1 項規定，於地價稅開徵 40 日前重新提出申請，始得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。本件訴願人於租約終止後既未依前揭規定重新提出申請，系爭土地仍應按一般用地稅率課徵地價稅，訴願人自不得以系爭土地於 96 年至 99 年間並無出租為由而主張免予補徵差額地價稅。又按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，地價稅之核課期間為 5 年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者仍應依法補徵。是原處分機關依法補徵最近 5 年之差額地價稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定及函釋意旨，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

委員　蔡　立　文

委員　王　曼　萍

委員　紀　聰　吉

委員　戴　東　麗
委員　柯　格　鐘
委員　葉　建　廷
委員　范　文　清
委員　王　韻　茹
委員　覃　正　祥
委員　傅　玲　靜
委員　吳　秦　雯

中華民國　102　年　3　月　28　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）