

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 12 月 24 日北市稽法甲字第 10132560900 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

訴願人所有本市信義區○○段○○小段○○地號持分土地【下稱系爭土地，其地上房屋門牌號碼為本市信義區○○○路○○○巷○○弄○○號○○樓（門牌整編前為本市○○○路○○巷○○弄○○號），下稱系爭房屋】原經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）核定自民國（下同）97 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 99 年 1 月 1 日起全部面積已出租予案外人財團法人○○聚會所使用，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 6 月 21 日北市稽信義甲字第 10130281600 號函核

定系爭土地應自 99 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 99 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 5 萬 504 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 12 月 24 日北市稽法甲字第 10132560900 號復查決定：

「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 12 月 26 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 1 月 21 日經由

原處分機關向本府聲明訴願，1 月 24 日補具訴願書，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 15 條規定：「地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之。前項所稱地價總額，指每一土地所有權人依法定程序辦理規定地價或重新規定地價，經核列歸戶冊之地價總額。」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。」

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。」

98 年 3 月 3 日臺財稅字第 09700583150 號函釋：「主旨：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，如係全年供出租使用，應自出租當年度起依法恢復按一般用地稅率課徵地價稅。說明：二、地價稅之課稅期間為 1 月 1 日至 12 月 31 日，本案土地如經查明係全年供

出

租，則該期（出租當年度）已不符上開法條所定自用住宅用地之要件，自不得再按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）系爭房屋於 99 年 1 月前從無出租或供營業用，且由訴願人設立戶籍，同年 1 月出租予教會使用，租期 2 年，惟因故於同年 7 月解約，訴願人一時疏忽卻造成僅出租 7 個月卻須補繳 2 年差額地價稅之沈重稅賦，依量能課稅原則，應按適當比例核課地價稅。
- （二）原處分機關於 99 年至 100 年寄發之地價稅稅單，系爭土地皆按自用住宅用地稅率課徵地價稅，訴願人亦未察，並按時繳畢，基於信賴保護原則，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。嗣經信義分處查得系爭

月

1 日起至 100 年 12 月 31 日止），乃核定系爭土地應自 99 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 99 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、至訴願人主張系爭房屋因故提前解除租約，實際上僅出租 7 個月，系爭土地應按出租期間之適當比例核課地價稅及原處分機關 99 年至 100 年寄發之地價稅稅單，皆按自用住宅用地稅率課徵地價稅，基於信賴保護原則，應撤銷原處分等語。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 99 年 1 月 1 日起全部面積已出租予財團法人○○聚會所使用，自不得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，依土地稅法第 9 條規定及財政部 98 年 3 月 3 日臺財稅字第 09700583150 號函釋意旨，應自出租當年度（即 99 年）改按一般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，違反其法定之申報義務，欠缺值得保護之正當信賴。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。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 99 年及 100 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 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 4 月 18 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）