

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因地價稅事件，不服原處分機關民國 102 年 1 月 29 日北市稽法乙字第 10132889500 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市士林區○○段○○小段○○、○○、○○地號等 3 筆持分土地（下稱系爭土地，其地上房屋門牌號碼為本市士林區○○○路○○號○○樓，下稱系爭房屋）原經原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）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 98 年 1 月 1 日起全部面積出租供他人使用，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 10 月 18 日北市稽士林甲字第 10132586800 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計新臺幣（下同）2 萬 6,648 元（99 年及 100 年各為 1 萬 3,324 元）及按一般用地稅率課徵 101 年地價稅

1 萬 6,655 元，並另以 102 年 1 月 31 日北市稽士林甲字第 10245112600 號函補徵 98 年按自用住宅

用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅。其間，訴願人對於補徵 100 年之差額地價稅及課徵

101 年地價稅部分不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 1 月 29 日北市稽法乙字第 1013288

9500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 1 月 31 日送達，訴願人仍不服，於 10

2 年 2 月 21 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。」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 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）訴願人自 97 年購得系爭房屋起，皆按時繳納地價稅，惟原處分機關拖了 4 年，始發函通知訴願人補徵差額地價稅，致訴願人喪失 100 年及 101 年更正適用優惠稅率之機會。

（二）訴願人前曾檢附與案外人○○股份有限公司於 101 年 6 月 30 日終止租賃契約之證明，並

申請系爭土地自 101 年改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，卻遭否准。另原處分機關

101 年 10 月 18 日函文通知訴願人，系爭土地應按一般用地稅率課徵 101 年地價稅，惟訴願人 101 年 10 月 26 日收到之 101 年地價稅繳款書卻係沿用原核定之自用住宅用地稅率，顯有行政疏失，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。嗣經士林分處查得系爭房屋自 98 年 1 月 1 日起已出租予案外人○○股份有限公司（租賃期間自 98 年 1 月 1 日起至 99

年 12 月 31 日止）及○○股份有限公司（租賃期間自 100 年 10 月 1 日起至 102 年 9 月 30 日止）

使用，有地政資料查詢及租賃契約書 2 份等影本在卷可稽。是士林分處核定系爭土地應自 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 100 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅及按一般用地稅率課徵 101 年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關於 4 年後始發函通知補徵差額地價稅，致其喪失更正適用優惠稅率之機會，另其曾檢附○○股份有限公司提前於 101 年 6 月 30 日終止租賃契約之證明，並申請系爭土地自 101 年改按自用住宅用地稅率課徵地價稅，卻遭否准等語。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 98 年 1 月 1 日起出租供他人使用，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 98 年）改

按
財

一般用地稅率課徵地價稅。復按土地稅法第 41 條第 1 項規定及財政部 93 年 6 月 14 日臺

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。本件訴願人於與○○股份有限公司之租約終止後並未依前揭規定重新提出申請，復於與○○股份有限公司之租約提前終止後，亦遲至 101 年地價稅開徵後始提出申請，訴願人自不得以系爭土地於 101 年得按自用住宅用地稅率課徵地價稅。再按土地稅法第 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。

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 100 年之差額地價稅及按一般用地稅率課徵 101 年地價稅部分，並無違誤。訴願主張，不足採據。另訴願人主張士林分處核定系爭土地應自 99 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，惟其於 101 年 10 月 26 日收到之 101 年地價稅繳款書卻係沿用原核定之自用住宅用地稅率乙節，經查士林分處業以 101 年 10 月 18 日北市稽士林甲字第 10132586800 號函檢附更正後之 101 年

地

價稅繳款書予訴願人。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 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
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 5 月 3 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）

