

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 101 年地價稅事件，不服原處分機關民國 101 年 12 月 26 日北市稽法乙字第 101328539

00 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市松山區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積為 326 平方公尺，權利範圍為 465/10000，持分面積為 15.16 平方公尺，下稱系爭土地；地上房屋門牌號碼：本市松山區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓，面積 69.9 平方公尺，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）核准自民國（下同）93 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 5 月 25 日起至 100 年 5 月 24 日止有出租他

人之情事，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地特別稅率之規定，乃以 101 年 10 月 30 日北

市稽松山甲字第 10136569800 號函，核定系爭土地應自 100 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計新臺幣（下同）5,928 元。嗣訴願人主張系爭房屋自 99 年 5 月 25 日起至 100 年 5 月 24 日止

，僅出租該屋頂樓增建部分面積 9 坪（29.7 平方公尺），並檢附該頂樓增建部分之鑑定證明書，於 101 年 11 月 13 日向松山分處申請更正，經該分處於 101 年 11 月 22 日派員現場勘查確認

後，按系爭房屋出租面積比例計算其應分配系爭土地面積為 4.52 平方公尺（29.7 平方公尺/99.6 平方公尺×15.16 平方公尺=4.52 平方公尺），乃以 101 年 11 月 26 日北市稽松山甲字第 1

0131518400 號函通知訴願人，系爭土地中面積 4.52 平方公尺部分應按一般用地稅率課徵 100 年及 101 年地價稅，其餘面積 10.64 平方公尺部分，則仍按自用住宅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計

1,767 元，另系爭土地全部面積准自 102 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅。訴願人不服系爭土地中面積 4.52 平方公尺部分按一般用地稅率課徵 101 年地價稅計 2,209 元，申請復查，經原處分機關以 101 年 12 月 26 日北市稽法乙字第 10132853900 號復查決定：「復查駁回。」

該復查決定書於 102 年 1 月 3 日送達，訴願人仍不服，於 102 年 1 月 24 日向本府提起訴願，³

月 11 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地稅法第 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 項第 1 款規定：「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。」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 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「……自用住宅用地核課地價稅及土地增

值稅，應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：

一、地上房屋為樓房時：房屋不分是否分層編訂門牌或分層登記，土地為 1 人所有或持分共有，其地價稅及土地增值稅，准按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按特別稅率及一般稅率計課……。」

80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「……說明：……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……。」

82 年 8 月 24 日臺財稅第 821494869 號函釋：「未載於建築改良物所有權狀之增建樓房，

如

增建部分能提出建物勘測成果表者，應准合併計入該增建房屋所有人持有之層數，按各

層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別按自用住宅用地稅率及一般用地稅率計徵地價稅。」

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：訴願人確自99年5月25日起至100年5月24日止將系爭房屋頂樓增建

部分出租，惟該增建部分於101年並未出租，且松山分處通知訴願人該增建部分面積應改按一般用地稅率課徵地價稅時，已超過101年申請適用特別稅率之期限，訴願人根本無法於法定期限前申請，請撤銷原處分。

三、查訴願人所有系爭土地原經松山分處核准自93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5月25日起至100年5月24日止有出租他人之情事，不

符土地稅法第9條適用自用住宅用地特別稅率之規定，乃核定系爭土地應自100年起改按一般用地稅率課徵地價稅。嗣訴願人主張系爭房屋自99年5月25日起至100年5月24

日

止，僅出租該屋頂樓增建部分，面積為9坪（29.7平方公尺），於101年11月13日向

松

山分處申請更正，經該分處於101年11月22日派員現場勘查確認後，按系爭房屋出租面積比例計算其應分配系爭土地面積為4.52平方公尺，有系爭房屋租賃契約書、增建部分鑑定證明書、地籍資料查詢、松山分處101年11月22日勘查紀錄及採證照片8幀等影本

附

卷可稽。是松山分處核定系爭土地中面積4.52平方公尺部分應按一般用地稅率課徵101年地價稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋增建部分於101年並未出租，且松山分處通知訴願人該增建部分面積應改按一般用地稅率課徵地價稅時，已超過101年申請適用特別稅率之期限，其根本無法申請云云。按依土地稅法第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 29.7 平方公尺部分自 99 年 5 月 25 日起至 100 年 5 月 24 日止出租他人使用，依房屋出租面積比例計算其應分配系爭

土

地面積為 4.52 平方公尺部分，其用途自 99 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，於每年期地價稅開徵 40 日前重新提出申請，惟查訴願人遲至 101 年 11 月 13 日始向松山分處申請系爭土

地

面積中 4.52 平方公尺按自用住宅用地稅率課徵地價稅，則該分處核定該部分土地仍應按一般用地稅率課徵 101 年地價稅，自 102 年起始按自用住宅用地稅率課徵地價稅，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，自用住宅用地稅率既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，訴願人尚不得以松山分處未及時告知致其無法依限申請而主張系爭土地面積 4.52 平方公尺部分應按自用住宅用地稅率課徵 101 年地價稅。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關復查決定駁回復查之申請，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（公出）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

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

30

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）