

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 106 年 4 月 25 日北市稽法甲字第 10630171900 號復查決定有關補徵差額地價稅部分，提起訴願，本府決定如下

:

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（宗地面積 5,098 平方公尺，權利範圍 36/10000，持分面積 18.35 平方公尺，下稱系爭土地）及地上建物（門牌為本市中山區○○路○○段○○巷○○號○○樓，權利範圍全，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）核定分別按自用住宅用地稅率及住家用房屋稅率課徵地價稅及房屋稅。嗣經中南分處查得，系爭土地自民國（下同）101 年 6 月 15 日起出租供他人使用，原處分機關乃依土地稅法第 9 條、第 16 條、房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定，以 106 年 3 月 9 日北市稽中南甲字第 10641952100 號函通知

訴願人，系爭房屋自 103 年 7 月起改按其他住家用稅率課徵房屋稅；系爭土地自 102 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，分別補徵系爭房屋 104 年至 105 年自住用房屋稅率及其他住家用稅率之差額房屋稅計新臺幣（下同）2 萬 1,328 元，及系爭土地 102 年至 105 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅計 6 萬

1,7

55 元。訴願人不服，申請復查。

二、嗣經原處分機關審認系爭房屋自 102 年 6 月 15 日起已無出租情事，乃以 106 年 4 月 10 日北市

稽中南甲字第 10664305000 號函通知訴願人，系爭房屋准自 103 年 7 月起按自住用房屋稅率課徵房屋稅，並撤銷補徵 104 年及 105 年差額房屋稅部分，地價稅仍維持按一般用地稅率核課。原處分機關爰以 106 年 4 月 25 日北市稽法甲字第 10630171900 號復查決定：「

關

於核定補徵 104 年及 105 年房屋稅部分，復查不受理；補徵 102 年至 105 年地價稅部分，

復

查駁回。」該復查決定書於106年4月28日送達，訴願人不服該復查決定有關補徵差額地價稅部分，於106年5月18日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書雖載明不服原處分機關106年4月25日北市稽法甲字第10630171901號函，惟該函僅係檢送同日期北市稽法甲字第10630171900號復查決定予訴願人，揆其真意，應係對該復查決定不服，合先敘明。

二、按稅捐稽徵法第21條規定：「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；……」

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14條規定：「已規定地價之土地……應課徵地價稅。」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。」

財政部80年5月25日臺財稅字第801247350號函釋：「……說明：……（一）依土地

稅法第十七條及第十八條規定，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。」

三、本件訴願理由略以：系爭房屋自101年6月15日至102年6月15日分租1間雅房給學生，租

金每月8,500元，而自102年6月15日起迄今皆為自家用，大樓管理員可證明無分租情事

。系爭房屋課徵稅率有異動狀況，原處分機關應主動通知訴願人，便不會有糾紛產生。

請撤銷復查決定中有關補徵102年至105年差額地價稅部分，並應依自用住宅用地稅率課徵地價稅。

四、查本件訴願人所有系爭土地原經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣經原處分機關查得，系爭土地自 101 年 6 月 15 日起有出租供他人使用情事，不符土地稅法第 9 條規定，

乃核定系爭土地自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 102 至 105 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅。有地籍資料、101 年綜所稅租金支出列舉扣除反歸課資料交查自用住宅用地查核清單、106 年 3 月 8 日列印之訴願人全戶戶籍資料、運用房屋稅號查詢營業稅檔及非自住房屋租賃查詢、系爭房屋租賃契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋自 101 年 6 月 15 日至 102 年 6 月 15 日曾有分租情事，惟自 102 年 6 月 15

日起迄今皆為自住云云。按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，其地價稅率按千分之二計徵；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；得適用特別稅率之用地，納稅義務人應於每年（期）地價稅開徵 40 日（即 9 月 22 日）前提出申請，逾期申請者，自申請之次年（期）起開始適用；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，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；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；此觀諸土地稅法第 9 條、第 16 條第 1 項、第 17 條第 1 項、第 41 條第 1 項規定及財政部 80 年 5 月

25 日臺

財稅字第 801247350 號、93 年 6 月 14 日臺財稅字第 0930452593 號函釋等意旨自明。查本件

系爭土地原經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣原處分機關查得該土地於 101 年 6 月 15 日至 102 年 6 月 15 日期間出租供他人使用，亦為訴願人於訴願書中所自承。系爭土地

雖自 102 年 6 月 15 日起已改為自住使用，惟依前開規定及函釋意旨，訴願人仍須於當年度期限內重新提出申請，始得適用自用住宅用地稅率課徵地價稅。又本件訴願人迄至 106 年 3 月 15 日始提出按自用住宅用地稅率課徵地價稅之申請，已逾 102 年地價稅開徵 40 日

前

提出申請之期限。原處分機關核定系爭土地自 102 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 102 年至 105 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。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定，並無不合，

應予維持。另原處分機關業以 106 年 3 月 21 日北市稽中南甲字第 10641983600 號函核定

系爭土地自 106 年起按自用住宅用地稅率課徵地價稅，併予敘明。

六、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 袁 秀 慧（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 8 月 14 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧 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）