

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 6 月 12 日北市稽法乙字第 10630202400 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 899 平方公尺，權利範圍 1/42，持分面積 21.4 平方公尺，下稱系爭土地；其所有地上建物門牌為本市大安區○○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大安分處（下稱大安分處）核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅。嗣該分處查得系爭房屋自民國（下同）102 年 5 月 25 日起出租供他人使用，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地稅率之規定，原處分機關乃以 106 年 3 月 15 日北市稽大安甲字第 10671967400 號

函

核定系爭土地應自 103 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 103 年至 105 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅合計新臺幣（下同）2 萬 6,393 元。

二、嗣訴願人於 106 年 3 月 21 日向大安分處主張系爭房屋自 103 年 5 月起無出租情事，申請註銷

104 年至 105 年之差額地價稅。經原處分機關以 106 年 3 月 27 日北市稽大安甲字第 1067052

8800 號函復訴願人，依財政部國稅局資料，系爭房屋自 103 年 5 月 24 日已無出租情事，惟

訴願人未依規定於每年地價稅開徵 40 日前重新提出按自用住宅用地稅率課徵地價稅之申請，仍維持補徵 103 年至 105 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅。訴願人對補徵 104 年至 105 年差額地價稅 1 萬 8,449 元部分不服，申請復查，經原處分機關以

10

6 年 6 月 12 日北市稽法乙字第 10630202400 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於

1

06年6月14日送達，訴願人仍不服，於106年7月6日經由原處分機關向本府提起訴願，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。」

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.....。」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。」

財政部80年5月25日臺財稅字第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。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關宣導不夠，使訴願人不知要更改稅率，且時間過了好幾年才通知。又系爭房屋104年、105年確實是自住，可以用自住稅率徵收地價稅，請撤銷原復查決定。

三、查系爭土地原經大安分處按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案，嗣該分處查得系爭房屋

定

自 102 年 5 月 25 日起出租供他人使用，不符土地稅法第 9 條適用自用住宅用地稅率之規定

應

，原處分機關乃以 106 年 3 月 15 日北市稽大安甲字第 10671967400 號函，核定系爭土地

單

自 103 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 103 年至 105 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅。有系爭土地房屋之臺北市不動產數位資料庫 - 土地標示部及建物標示部、國稅局非自住房屋租賃查詢、全戶戶籍資料、103 年至 105 年地價稅課稅明細表、訴願人 102 年至 104 年綜合所得稅各類所得資料清

等影本附卷可稽。原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關宣導不夠，使訴願人不知道要更改說率，且時間過了好幾年才通知。又系爭房屋 104 年、105 年確實供自住云云。按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，於適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稅徵機關申報，且應自其原因、事實消滅之次期起恢復按一般用地稅率課徵地價稅；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，並應於每年（期）地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請，自申請之次年期開始適用。觀諸土地稅法第 9 條、第 41 條及財政部 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 號函釋意旨自明。又稅捐稽徵法第

21

條、第 22 條規定，地價稅為稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為徵期屆滿翌日起算 5 年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵。查本件經大安分處查得系爭房屋自 102 年 5 月 25 日起有出租供他人使用之事實，原處分機關乃核定系爭土地自 103 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。另系爭房屋雖自 103 年 5 月起已無出租他人使用情事，惟訴願人迄至 106 年 3 月 21 日始提出按自用

住

宅用地稅率課徵地價稅之申請，自僅能自 106 年起適用。原處分機關依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵訴願人 103 年至 105 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率之差額地價稅，亦無違誤。復查原處分機關每年寄發房屋稅及地價稅繳款書時均夾附宣導插條，告知納稅義務人申請課徵自用住宅用地稅率之要件，並提醒納稅義務人如有使用情形變更，應於 30 日內向稅捐稽徵機關申報，並無訴願人所稱原處分機關宣導不夠情事。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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 9 月 22 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）