

臺北市政府 106.12.08. 府訴一字第 10600197900 號訴願決定書

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及差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 106 年 8 月 10 日北市稽法甲字第 10630466600 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 592 平方公尺，權利範圍 900/100000，持分面積 5.33 平方公尺，下稱系爭土地）及地上建物（門牌為本市萬華區○○街○○段○○號○○樓之○○，權利範圍全，下稱系爭房屋），前經原處分機關所屬萬華分處（下稱萬華分處）核定分別按自用住宅用地稅率課徵地價稅及住家用房屋稅率課徵房屋稅。嗣經萬華分處查得，系爭土地及系爭房屋自民國（下同）104 年 1 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 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治

條例行為時第 4 條規定，以 106 年 6 月 15 日北市稽萬華乙字第 10644967300 號函通知訴願人，系

爭土地自 105 年起改按一般用地稅率課徵地價稅；系爭房屋自 104 年 1 月起改按其他住家用稅率課徵房屋稅；並依稅捐稽徵法第 21 條規定，分別補徵系爭土地 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新臺幣（下同）5,123 元，及系爭房屋 104 年 1 月至 106 年 6 月

按自住用房屋稅率與其他住家用稅率之差額房屋稅計 2 萬 1,029 元，合計 2 萬 6,152 元。訴願人

不服，申請復查。經原處分機關以 106 年 8 月 10 日北市稽法甲字第 10630466600 號復查決定：

「復查駁回。」該復查決定書於 106 年 8 月 14 日送達，訴願人不服，於 106 年 9 月 12 日向本府提

起訴願，106 年 9 月 20 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 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。」

房屋稅條例第 5 條第 1 項規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六.....。」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」

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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項第 1 款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四.....。」第 9 條規定：「房屋使用情形或持有戶數變更，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」

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 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：系爭房屋只短期出租 6 個月，每個月租金僅 3 萬 3,000 元，並不知要主動申報，卻繳稅款高達 1 萬 7,000 餘元，有違比例補稅之原則；另未出租期間請依事實課徵土地稅及房屋稅，以符依使用事實徵稅之精神。

三、查本件訴願人所有系爭土地及系爭房屋原經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，嗣經原處分機關查得，系爭土地及系爭房屋自 104 年 1 月 15 日起有出租供他人使用情事，乃依財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅字第 801247350 號函釋意旨

,

核定系爭土地自 105 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵系爭土地 105 年按自用住宅用地稅率與一般用地稅率之差額地價稅；另核定系爭房屋自 104 年 1 月起改按其他住家用稅率課徵房屋稅，並補徵系爭房屋 104 年 1 月至 106 年 6 月按自住用房屋稅率與其他住

家

用稅率之差額房屋稅。有臺北市不動產數位資料庫土地、建物標示部及所有權部資料、非自住房屋租賃查核 - 租賃所得查詢、106 年 6 月 14 日列印之訴願人全戶戶籍資料、系爭土地 105 年地價稅課稅明細表、系爭房屋 104 年至 106 年房屋稅主檔查詢、系爭房屋租賃契約書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋只短期出租 6 個月，每個月租金僅 3 萬 3,000 元，不知要主動申報，卻繳稅款高達 1 萬 7,000 餘元，有違比例補稅之原則云云。按地價稅及房屋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，核課期間為 5 年，於核課期間內經另發現應徵之稅捐，仍應依法補徵，稅捐稽徵法第 21 條定有明文。查本件：

(一) 有關補徵 105 年差額地價稅部分：

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；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；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 1 款、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

釋意旨自明。本件系爭土地原經核定按自用住宅用地稅率課徵地價稅，嗣原處分機關查得系爭土地於 104 年 1 月 15 日至 104 年 7 月 14 日期間出租供他人使用，亦為訴願人

於訴願書中所自承。是系爭土地應自次期（即 105 年）起改按一般用地稅率課徵地價稅。又系爭土地雖自 104 年 7 月 15 日起已改為自住使用，惟訴願人迄至 106 年 7 月 28

日始提出按自用住宅用地稅率課徵地價稅之申請。是原處分機關核定系爭土地自 105 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 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。

（二）有關補徵 104 年至 106 年 6 月差額房屋稅部分：

按房屋稅係依房屋現值及實際使用面積，分別按住家用（供自住或公益出租人出租使用、其他供住家用）、非住家用及同時作住家及非住家用稅率，課徵房屋稅；房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報；其變更日期，在變更月份 16 日以後者，當月份適用原稅率；房屋稅條例第 5 條、第 7 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 9 條所明定。本件系爭房屋原經核定按住家用房屋稅率課徵房屋稅，嗣原處分機關查得系爭房屋於 104 年 1 月 15 日至 104 年 7

月 14 日期間出租供他人使用，亦為訴願人於訴願書中所自承。又本件訴願人迄至 106 年 7 月 28 日始提出按住家用稅率課徵房屋稅之申請，依前開規定，訴願人系爭房屋於 106 年 8 月始得按住家用房屋稅率課徵房屋稅。原處分機關核定系爭房屋自 104 年

1

月起改按其他住家用稅率課徵房屋稅，並補徵 104 年 1 月至 106 年 6 月按自住用房屋稅

率與其他住家用稅率之差額房屋稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。

五、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。訴願人所稱不知要主動申報乙節，委難採憑。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 7 月 31 日北市稽萬華乙字第 10643942500 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；系爭房屋自 106 年 8 月起按自住用房屋稅率課徵房屋稅，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
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 建 宏
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 12 月

8 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）