

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 113 年 5 月 14 日北市稽法乙字第 1133000724 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市文山區○○路○○段○○巷○○號○○樓房屋〔原權利範圍全，分別於民國（下同）112 年 3 月 1 日及 113 年 1 月 3 日各贈與 1/4 持分子案外人○○○，下稱系爭房屋〕，前經原處分機關核定按自住用稅率 1.2%課徵房屋稅。嗣原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）查得系爭房屋自 108 年 11 月 25 日起供出租使用，系爭房屋屬房屋稅條例行為時第 5 條第 1 項第 1 款及臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱徵收自治條例）第 4 條第 1 項第 1 款第 2 目前段規定之非自住之其他供住家用房屋，原處分機關爰以 113 年 3 月 27 日北市稽文山甲字第 1135202478B 號函（下稱原補徵差額處分），核定系爭房屋自 108 年 12 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 109 年至 112 年按非自住之其他住家用稅率 2.4%與自住住家用稅率 1.2%課徵之差額房屋稅各新臺幣（下同）3,325 元、6,137 元、6,060 元及 5,481 元，共計 2 萬 1,003 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 113 年 5 月 14 日北市稽法乙字第 1133000724 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 113 年 5 月 17 日送達。訴願人不服，於 113 年 6 月 4 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、按房屋稅條例第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」行為時第 5 條規定：「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之現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。……。前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」行為時第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，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……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，依下列規定：……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，依下列規定：……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。」

行為時住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準（下稱行為時認定標準）第 1 條規定：「本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。」第 2 條第 1 款規定：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定：「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。」

二、本件訴願理由略以：訴願人持有系爭房屋即未居住，實際供出租使用，經財政部臺北國稅局申報核定綜合租賃所得稅在案；原處分機關課徵房屋稅稅率錯誤，不可歸責訴願人。請撤銷復查決定。

三、查本件經文山分處查得系爭房屋自 108 年 11 月 25 日起供出租使用，原處分機關爰另為核定系爭房屋房屋稅稅率，並補徵系爭房屋 109 年至 112 年差額房屋稅，有系爭房屋建物標示部及所有權部資料、原處分機關契稅資料查詢畫面列印、財政部北區國稅局板橋分局 113 年 2 月 22 日北區國稅板橋綜字第 1132066627 號函（下稱北區國稅局 113 年 2 月 22 日函）所附 4 份系爭房屋租賃契約書等資料影本附卷可稽，原補徵差額處分及復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋供出租使用，業經申報核定綜合租賃所得稅在案，原處分機關課徵稅率錯誤不得歸責於訴願人云云。查本件：

（一）按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 5 年；在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵；為稅捐稽徵法第 21 條所明定。次按個人所有之住家用房屋無出租使用者，屬供自住使用；住家用房屋供自住或公益出租人出租使用者，房屋稅稅率為 1.2%；持有本市非自住之其他供住家用房屋在 2 戶以下者，房屋稅稅率為 2.4%；房屋

稅條例行為時第 5 條、行為時認定標準第 2 條第 1 款及徵收自治條例第 4 條第 1 項亦定有明文。

(二) 依卷附北區國稅局 113 年 2 月 22 日函所附 4 份系爭房屋租賃書契約影本所示，訴願人自 108 年 11 月 25 日起至 112 年 11 月 24 日止將系爭房屋出租他人使用；且訴願人亦自承系爭房屋供出租使用。是系爭房屋自出租時起，已非供自住使用，應改按非自住之其他住家用房屋稅率核課房屋稅。原處分機關依前開事證，審認系爭房屋自 108 年 11 月 25 日起已非供自住使用，乃核定系爭房屋自 108 年 12 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4% 課徵房屋稅，並補徵 109 年至 112 年（課稅所屬期間為 108 年 12 月至 112 年 6 月）按非自住之其他住家用稅率 2.4% 與自住住家用稅率 1.2% 課徵之差額房屋稅共計 2 萬 1,003 元，並無違誤。次查房屋稅條例行為時第 7 條規定，納稅義務人於房屋使用情形變更時，應於 30 日內向主管稽徵機關申報。蓋因課稅要件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，故課予納稅義務人申報協力義務。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原補徵差額處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定，亦無不合，均應予維持。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中 華 民 國 113 年 8 月 12 日

本案依分層負責規定授權人員決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）