

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因土地增值稅事件，不服原處分機關八十九年三月七日北市稽法丙字第八九〇五三三二〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

訴願人所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號持分土地，於八十八年十一月十八日向原處分機關文山分處申報土地移轉現值，申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處查得系爭土地不符合土地稅法第九條自用住宅用地規定，乃核定按一般用地稅率核課土地增值稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以八十九年三月七日北市稽法丙字第八九〇五三三二〇〇號復查決定；「復查駁回。」訴願人仍不服，於八十九年三月三十日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第九條規定：「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。」第三十四條第一項規定：「土地所有權人出售其自用住宅用地時，都市土地面積未超過三公畝部分或非都市土地面積未超過七公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之。……」

財政部六十六年八月三十日臺財稅第三五七七三號函釋：「一、土地稅法及平均地權條例公布實施後，土地所有權人出售土地申請按自用住宅用地稅率課土地增值稅，應如何認定一案，經本部邀集內政部等有關機關會商決定.....（三）土地所有權人出售其自用住宅用地，於移轉登記之日，雖已遷離該址，惟經查明簽訂買賣契約之日確曾設籍該址者，仍准按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。.....」

七十二年八月十七日臺財稅第三五七九七號函釋：「.....說明：二、查土地所有權人在出售符合土地稅法第九條及第三十四條規定之自用住宅用地前，因必須遷居而遷出戶籍，致在簽定買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地者，原不得繼續認為供自用住宅使用；惟為顧及納稅人之實際困難，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿一年者，仍准依自用住宅用地稅率計徵土地增值稅。」

七十二年十一月十六日臺財稅第三八一三五號函釋：「同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售，……可視為一次出售並按自用住宅稅率計課土地增值稅，……所稱『同時出售』除訂定契約應相同外，並須在同一天申報移轉現值，始可視為一次出售。」

八十四年十月二日臺財稅第八四一六四九〇〇一號函釋：「○〇〇君於八十四年四月二十日出售住宅用地案，既經查明其於八十三年三月二十七日出境，且其戶籍已於八十四年二月二十日除戶未設籍該地，核與土地稅法第九條規定『於該地辦竣戶籍登記』要件不符，應無同法第三十四條按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅規定之適用。」

八十五年七月二十九日臺財稅第八五〇四〇五九五六號函釋：「……說明：二、.... ..本部七十二年八月十七日臺財稅第三五七九七號函係核釋土地所有權人為騰空房地待售，必須遷居而遷出戶籍，致在簽定買賣契約時，其戶籍已不在該自用住宅用地，為顧及納稅人之實際困難，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿一年者，仍准依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。本案土地所有權人○〇〇等二人及其直系親屬多次密集遷移戶籍，如經查明其遷籍係取巧，冀圖多筆土地均能按自用住宅稅率課徵土地增值稅，非因騰空房地待售，應無上開函釋之適用。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 按財政部七十二年八月十七日臺財稅第三五七九七號函釋有案，騰空房地待售仍准依自用住宅用地稅率課土地增值稅，依規定原處分機關應准予按自用住宅用地稅率計課土地增值稅，訴願人八十八年八月三十日將戶籍遷至基隆市〇〇路〇〇巷〇〇號，何來多次密集遷移戶籍。
- (二) 財政部六十六年八月三十日臺財稅第三五七七三號函釋，土地所有權人出售其自用住宅用地，於移轉登記之日，雖已遷離該址，惟經查明簽訂買賣契約之日確曾設籍該址者，仍准按自用住宅用地稅率計課土地增值稅。本件同時出售多筆自用住宅用地，既合法又合理，非冀圖之行為。
- (三) 財政部七十二年十一月十六日臺財稅第三八一三五號函釋，同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售，可視為一次出售並按自用住宅稅率計課土地增值稅，當今類似案件核准者眾，如以原核准機關之心證，那有如此湊巧之事，如買賣行為均為同一天，應可視為一次出售。

三、卷查訴願人於八十八年十一月十八日同時向原處分機關文山分處及基隆市稅捐稽徵處申報移轉所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號及基隆市安樂區〇〇段〇〇地號持分土地移轉現值，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經原處分機關文山分處查得系爭土地之上建物臺北市〇〇街〇〇巷〇〇號〇〇樓戶籍資料，訴願人已於八十八年八月三十日將戶籍遷出基隆市，另依戶役政連線除戶資料及臺北市文山區第二戶政事務

所八十八年十二月二十九日北市文二字第八八六一〇六八九〇〇號函復，同戶籍訴願人配偶○○及直系親屬○○○、○○○等三人已於八十六年九月二十七日出境，並於八十八年十月二十日辦理遷出除戶登記，原處分機關文山分處認與前揭規定及函釋意旨不符，應無自用住宅用地稅率課徵土地增值稅規定之適用，復查決定續予維持，尚非無據。

四、惟查依前揭財政部七十二年八月十七日臺財稅第三五七九七號函釋，凡在遷出戶籍期間，該自用住宅用地無出租或供營業使用，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿一年者，仍准依自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。本件訴願人係於八十八年八月三十日將戶籍遷出基隆市，其遷出戶籍期間距其出售期間未滿一年，為訴辯雙方所不爭；又訴願人於八十八年十一月十八日同時向原處分機關文山分處及基隆市稅捐稽徵處申報移轉，依前揭財政部七十二年十一月十六日臺財稅第三八一三五號函釋，同一土地所有權人持有多處自用住宅用地同時出售，可視為一次出售，並准按自用住宅用地稅率計課土地增值稅，所稱「同時出售」除訂定契約應相同外，並須在同一天申報移轉現值，始可視為一次出售。則訴願人是否同時訂定契約出售？是否在同一天申報移轉現值？攸關訴願人得否按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。次查，原處分機關認訴願人及其直系親屬多次密集遷移戶籍，惟依卷附資料以觀，訴願人配偶○○及直系親屬○○○等三人除因出境而辦理遷出除戶登記外，並無其他冀圖取巧，多次密集遷移戶籍之行為。原處分機關所指多次密集遷移戶籍，自嫌率斷，爰將原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 陳 敏 委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八十九 年 五 月 十九 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行