

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請退還土地增值稅事件，不服原處分機關信義分處八十九年十二月二日北市稽信義丙字第8902776500號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於八十八年十二月三十日同時出售移轉所有本市信義區〇〇段〇〇小段〇〇地號及同區〇〇段〇〇小段〇〇地號等二筆土地，土地移轉現值各為新臺幣（以下同）二、三七七、〇三五元及五、九七三、〇〇〇元（合計八、三五〇、〇三五元），並經原處分機關信義分處核准按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。嗣訴願人於八十九年十月二十三日購買取得本市南港區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地乙筆，土地移轉現值為五、三三七、四一八元，訴願人乃於八十九年十一月二十九日向原處分機關信義分處申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額，經該分處以前出售之兩筆土地地價大於新購土地之地價，核無不足支付新購土地地價情事，與土地稅法第三十五條規定不符，乃以八十九年十二月二日北市稽信義丙字第8902776500號書函復知否准所請。訴願人不服，於九十年一月二日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關之處分，合先敘明。
- 二、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、直系親屬於該地辦理戶籍登記，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者，都市土地面積未超過三公頃部分或非都市土地面積未超過七公頃部分，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.....。」第三十五條第一項第一款規定：「土地所有權人於出售土地或土地被徵收後，自完成移轉登記或領取補償地價之日起，二年內重購土地合於左列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售或被徵收後，另行購買都市土地未超過三公頃部分或非都市土地未超過七公頃部分，仍作自用住宅用地者。」第三十六條規定：「前條第一項所稱原出售土地

地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準。所稱新購土地地價，以該次移轉計徵土地增值稅之地價為準；該次移轉課徵契稅之土地，以該次移轉計徵契稅之地價為準。」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、……（一）同一土地所有權人，持有多處自用住宅用地，同時出售，申請一併按自用住宅用地稅率計課土地增值稅，如其合計面積不超過土地稅法第三十四條規定，可視為一次出售，並准按優惠稅率課徵。如係分次出售，應以土地所有權人最先申請按自用住宅用地計課之土地適用優惠稅率繳納土地增值稅，並僅以一次為限。……」

八十八年九月七日臺財稅字第八八一九四一四六五號函釋：「……說明……二、按土地稅法第三十五條有關重購自用住宅用地退還原已繳納土地增值稅規定之立法意旨，在於考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地，為避免因課徵土地增值稅，降低其重購土地之能力，乃准就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。……」

三、本件訴願理由略謂：

訴願人出售本市信義區○○段○○小段○○地號土地後，重購本市南港區○○段○○小段○○地號土地，依法辦理重購退還土地增值稅，並無違反土地稅法第三十五條之規定，且出售兩筆土地，擇一退稅而非兩筆皆退，亦非法所不許。

四、卷查本件訴願人於八十八年十二月三十日同時出售移轉之本市信義區○○段○○小段○○地號及同區○○段○○小段○○地號二筆土地，土地移轉現值合計為八、三五〇、〇三五元，嗣八十九年十月二十三日購買本市南港區○○段○○小段○○地號土地，土地移轉現值為五、三三七、四一八元，此有系爭二筆土地之土地增值稅申報書、土地買賣所有權移轉契約書及土地增值稅單與新購土地之土地增值稅單等資料附卷可稽。

五、又查原處分機關信義分處就訴願人於八十八年十二月三十日所同時出售之二筆土地，係依上開財政部函釋意旨視為一次出售，並依訴願人申請按自用住宅用地稅率核課土地增值稅在案，而系爭二筆出售土地移轉現值合計八、三五〇、〇三五元，至新購土地移轉現值計五、三三七、四一八元，已如前述。按首揭土地稅法第三十五條有關重購自用住宅土地退還已繳納土地增值稅規定之立法意旨，係考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地，為避免因課徵土地增值稅，降低出售土地所有權人重購土地之能力，遂准其就已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額，觀諸本案訴願人同時出售之系爭二筆土地既經原處分機關信義分處核定視為一次出售，且該二筆土地出售移轉現值總額，並無不足支付新購土地地價之情事，則訴願人訴請選擇前出售土地其中一筆退還土地增值稅乙節，顯與上開法條立法意旨有違，自不足採。從而，原處分機關信義分處所為否准處分，揆諸首揭法條及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 王惠光

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 九 十 年 四 月 十 二 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。