

臺北市政府 94.04.25. 府訴字第 0 九四 0 二五四一七 0 0 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 90 年至 92 年差額地價稅事件，不服原處分機關 93 年 11 月 1 日北市稽法甲字

第 09362693100 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中山區○○段○○小段○○地號持分土地（地上房屋門牌：臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○），原按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。經原處分機關中北分處查得上開地上房屋自 89 年起有出租情形，與土地稅法第 9 條自用住宅用地之規定不符，原核定適用特別稅率之原因消滅，乃以 93 年 8 月 27 日北市稽中北甲字第 09390340600 函通知訴願人，核定系爭土地應自 90 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 90 年至 92 年一般用地與自用住宅用地稅率之差額地價稅。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 93 年 11 月 1 日北市稽法甲字第 09362693100 號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於 93 年 11 月 3 日送達，訴願人仍不服，於 93 年 11 月 30 日經由原處分機關向本府提起

訴願，94 年 3 月 7 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本件原處分機關復查決定之發文日期原記載為「93 年 10 月 1 日」，其中「10 月」係屬誤植，原處分機關業以 94 年 1 月 26 日北市稽法甲字第 09490055900 號訴願答辯書更正為「11 月」，並副知訴願人在案，合先敘明。
- 二、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定... ..二、依法應由納稅義務人實貼之印花稅，及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... ..」

土地稅法第 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，除依第 22 條規定課徵田賦者外，應課徵地價稅。」第 17 條第 1 項規定：「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 3 公畝

部分。……」第 41 條第 1 項、第 2 項規定：「依第 17 條及第 18 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 40 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。」

土地稅減免規則第 24 條規定：「合於第 7 條至第 17 條規定申請減免地價稅或田賦者，應於每年（期）開徵 40 日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年（期）起減免。減免原因消滅，自次年（期）恢復徵收。」

財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號函釋：「主旨：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，應如何恢復一般稅率課徵地價稅一案，請依說明二會商結論辦理。說明：二、本案經邀集有關機關會商獲致結論如下：『（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。……』」

三、本件訴願理由略謂：

（一）系爭土地上房屋租賃契約期間原訂自 89 年 5 月 15 日至 90 年 5 月 14 日，但房客提前於 89

年 11 月 16 日解約（終止）。又房客○○○租賃契約期間自 90 年 5 月 1 日至 91 年 4 月 30

日，則 90 年地價稅應為十二分之八，不應以全年計算；另一份租賃契約期間自 91 年 5 月 1 日至 92 年 4 月 30 日，但房客提前於 91 年 12 月 30 日解約（終止），92 年起並未出租

，因此 92 年地價稅應按自用住宅用地稅率，而非一般用地稅率。

（二）原處分機關復查決定所稱土地所有權人應於每年地價稅開徵前 40 日提出自用住宅用地稅率之申請，惟稅捐機關並未善盡宣導之責或發送稅法書籍，如有損失不應由訴願人承受。

四、卷查訴願人所有系爭土地（面積：1,075 平方公尺，權利範圍：471/30,000，課稅面積 16.88 平方公尺），原按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案。經原處分機關中北分處查得系爭土地上房屋自 89 年起有出租情形（公證租金金額分別為新臺幣 28,000 元、22,000 元及 25,000 元），此有原處分機關檢送土地稅主檔線上查詢作業畫面及管制檔為 2 稅種但有租賃資料（公證）清單等影本資料附卷可稽。是原處分機關中北分處核認系爭土地原核定適用特別稅率之原因消滅，應自 90 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 90

年至 92 年一般用地與自用住宅用地稅率之差額地價稅，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭土地上房屋租賃契約，或於租賃期間屆滿前終止或僅出租部分月份，則 90 年地價稅應為十二分之八，不應以全年計算，92 年地價稅應按自用住宅用地稅率課徵乙節。查依首揭土地稅法第 41 條規定及財政部 80 年 5 月 25 日臺財稅第 801247350 號

函

釋，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。本件訴願人所有系爭土地上房屋，自 89 年起即有出租之情形，則其用途顯已變更，已如前述，亦為訴願人所不爭執，應自其原因、事實消滅之次期即 90 年起恢復按一般用地稅率課徵地價稅。又查依卷附財政部 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，仍應依土地稅法第 41 條第 1 項規定重新提出申請。本件訴願人縱於事後終止租賃契約，仍應依上開規定重新提出適用自用住宅用地稅率之申請。惟訴願人迄未於 90 年、91 年、92 年地價稅開徵 40 日前提出申請，自無從按自用住宅用地稅率課徵 90 年、91 年、92 年地價稅。訴願人前述主張，顯屬誤解法令，尚難採據。

六、另訴願主張稅捐稽徵機關並未善盡宣導之責，如有損失不應由訴願人承受乙節。查依首揭土地稅法第 41 條第 2 項規定，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。本件訴願人所有系爭土地上房屋，自 89 年起即有出租之情形，則原適用自用住宅用地特別稅率之原因已消滅，訴願人應於當時即向原處分機關申報，惟訴願人怠於辦理申報，核屬其作為義務之違反，尚不得以不知法令而解免其責或謂原處分機關依法補徵有所不當。前述主張，亦難憑採。從而，原處分機關中北分處核定系爭土地應自 90 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，並補徵 90 年至 92 年一般用地與自用住宅用地稅率之差額地價稅，及原處分機關復查決定予以駁回，並無不合，應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 陳石獅
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 4 月 25 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 2 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。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)