

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及地價稅等事件，不服原處分機關民國 109 年 12 月 15 日北市稽法乙字第 10930027991 號復查決定書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人所有本市內湖區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋），原經認定自民國（下同）106 年 8 月 16 日起屬公益出租人出租供住家使用之房屋，原處分機關原核定系爭房屋自 106 年 9 月起按公益出租人出租使用稅率 1.2%課徵房屋稅；系爭房屋坐落本市內湖區 ○○段○○小段 ○○地號土地（宗地面積 2,111 平方公尺，權利範圍 178/10,000，持分面積 37.58 平方公尺，下稱系爭土地）自 106 年起按公益出租人適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，並依土地稅減免規則第 11 條之 4 規定及本府 84 年 1 月 10 日 84 府財稅字第 84000306 號函有關本市松山機場禁、限建範圍減免地價稅 10%在案。
- 二、嗣原處分機關查得系爭房屋自 107 年 8 月 1 日起未供公益出租人出租使用，審認系爭房屋及系爭土地自 107 年 8 月 1 日起，不符住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 3 條、臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例（下稱公益出租人減免自治條例）第 5 條規定，以 109 年 10 月 22 日北市稽內湖甲字第 1095913133 號函核定：
 - （一）系爭房屋變更前：面積 89.2 平方公尺按公益出租人出租使用稅率 12 %課徵房屋稅；變更後：面積 89.2 平方公尺自 107 年 8 月起按非自住宅家用稅率 2.4%課徵房屋稅。並補徵系爭房屋 108 年及 109 年按非自住之其他供住家用房屋稅率 2.4%與公益出租人出租使用稅率 1.2 %課徵之差額房屋稅各新臺幣（下同）1,719 元及 1,847 元。
 - （二）系爭土地變更前：面積 37.58 平方公尺按自用住宅用地稅率 2‰課

徵地價稅；變更後：面積 37.58 平方公尺自 108 年起恢復按一般用地稅率 10‰ 課徵地價稅。並補徵系爭土地 108 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率課徵之差額地價稅 1 萬 1,299 元，及按一般用地稅率課徵 109 年地價稅 1 萬 4,339 元。

三、訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 109 年 12 月 15 日北市稽法乙字第 10930027991 號復查決定：「復查駁回。」並以同日期北市稽法乙字第 10930027992 號函檢送補徵系爭房屋 108 年及 109 年差額房屋稅、系爭土地 108 年差額地價稅及課徵 109 年地價稅繳款書等予訴願人，並加計利息。上開復查決定書於 109 年 12 月 17 日送達，訴願人不服，於 110 年 1 月 14 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、本件訴願人於訴願書訴願請求欄雖記載「北市稽法乙字第 10930027992 號 10930027991 號」，惟並未敘明不服原處分機關 109 年 12 月 15 日北市稽法乙字第 10930027992 號函之理由，經本府法務局以電話洽詢訴願人確認訴願標的，經其表示僅係對原處分機關上開復查決定書不服，並未對該函有所不服而欲提起訴願，有本府法務局 110 年 3 月 23 日公務電話紀錄表附卷可稽，合先敘明。

二、按稅捐稽徵法第 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。」

房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定：「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。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。」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、變更使用或移轉、承典時，亦同。」

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。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；.....。」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。」

住宅法第 3 條第 3 款規定：「本法用詞，定義如下：.....三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」

土地稅減免規則第 11 條之 4 規定：「飛航管制區依航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法規定禁止建築之土地，其地價稅或田賦減徵百分之五十。但因禁止建築致不能建築使用且無收益者，全免。依前項辦法規定限制建築地區之土地，因實際使用確受限制者，其地價稅或田賦得在百分之三十範圍內，由直轄市、縣（市）主管機關酌予減徵。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 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。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。」第 3 條規定：「房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。」

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。」

臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例第5條第1項規定：「公益出租人出租房屋之土地，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。」第7條規定：「符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，由都發局列冊送稅捐稽徵機關依下列規定辦理：一 土地自當年起適用自用住宅用地稅率課徵或減免地價稅。二 房屋自當月起減免房屋稅。」第8條第1項規定：「符合本自治條例規定減免地價稅、房屋稅或適用自用住宅用地稅率者，其於適用原因、事實消滅時，地價稅自次（年）期改按一般用地稅率課徵；房屋稅自次月起改按適用稅率課徵。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人自74年至109年皆按時繳納自用住宅房屋稅及地價稅，107年8月公益出租結束後，至109年10月仍收到系爭土地自用住宅稅率課徵地價稅，原處分機關應自108年起按一般用地稅率課徵地價稅，卻延遲2年才通知訴願人。
- （二）系爭房屋自107年11月1日至110年10月31日有租賃關係，惟雙方已於108年2月1日解除租賃關係，原處分機關應分段自107年11月1日至108年2月1日依一般稅率課徵房屋稅及地價稅，其他依自用住宅稅率課徵，以維公允。

四、查訴願人所有系爭房屋，前經核定自106年9月起按公益出租人出租使用稅率1.2%課徵房屋稅，系爭土地自106年起按公益出租人適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，並依土地稅減免規則第11條之4規定及臺北市政府84年1月10日84府財稅字第84000306號函有關本市松山機場禁、限建範圍減免地價稅10%在案。嗣經原處分機關查認系爭房屋及系爭土地自107年8月1日起，不符住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準等規定，乃以109年10月22日北市稽內湖甲字第1095913133號函通知訴願人補徵系爭房屋108年及109年差額房屋稅1,719元及1,847元、系爭土地補徵108年差額地價稅1萬1,299元及按一般用地稅率課徵109年地價稅1萬4,339元。有系爭房屋、土地所有權相關分別列印資料、本府84年1月10日84府財稅字第84000306號函影本、系

爭房屋房屋稅主檔查詢、本市各租金補貼主管機關逕行認定之公益出租人清冊、108年公益出租人未續准應改課案件清冊、訴願人及案外人○○○房屋租賃契約及訴願人全戶戶籍資料等影本附卷可稽，原復查決定自屬有據。

五、至訴願人主張自107年8月公益出租結束後，至109年10月仍收到系爭土地自用住宅稅率課徵地價稅，原處分機關卻延遲2年後才通知訴願人；系爭房屋自107年11月1日至110年10月31日有租賃關係，惟已於108年2月1日解除租賃關係，原處分機關應自107年11月1日至108年2月1日依一般稅率課徵房屋稅及地價稅，其他依自用住宅稅率課徵云云。

。經查：

(一) 按房屋稅條例第7條規定，納稅義務人於房屋有變更使用情形時，應於30日內檢附有關文件向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍相關事項。次按公益出租人減免自治條例第8條規定，公益出租人出租之房屋，於適用原因、事實消滅時，房屋稅自次月起改按適用稅率課徵。本件依卷附本市各租金補貼主管機關逕行認定之公益出租人清冊影本顯示，系爭房屋自106年8月16日至107年7月31日屬公益出租人出租供住家使用之房屋，經核定自106年9月起按公益出租人使用稅率1.2%課徵房屋稅；嗣原處分機關查認系爭房屋自107年8月1日起不符合公益出租人出租使用之房屋，且訴願人未於30日內向當地主管稽徵機關申報系爭房屋變更使用情形，其在本市持有房屋戶數在2戶以下，乃依臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項、第9條及公益出租人減免自治條例第8條等規定，核定系爭房屋自107年8月起改按非自住之其他供住家用房屋稅率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108年及109年按非自住之其他供住家用房屋稅率2.4%與公益出租人出租使用稅率1.2%課徵之差額房屋稅各1,719元及1,847元，洵無違誤。

(二) 復按土地稅法第41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。公益出租人減免自治條例第8條規定，公益出租人出租房屋之土地，於適用原因、事實消滅時，地價稅自次(年)期改按一般用地稅率課徵。查本件稽之卷附系爭土地相關部別列印資料、本府84年1月10日84府財稅字第84000306號函及本市各租金補貼主管機關逕行認定之公益出租人清冊等影本，系爭土地經核

定自 106 年起按公益出租人適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，另因松山機場禁、限建範圍及減免地價稅比率，減徵地價稅 10%，嗣經原處分機關查認系爭土地自 107 年 8 月 1 日起，不符住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 3 條、公益出租人減免自治條例第 5 條規定，乃以 109 年 10 月 22 日北市稽內湖甲字第 1095913133 號函，核定自 108 年起改按一般用地稅率課徵地價稅，另減徵地價稅 10%，並補徵系爭土地 108 年按一般用地稅率與自用住宅用地稅率課徵之差額地價稅 1 萬 1,299 元，及按一般用地稅率課徵 109 年地價稅 1 萬 4,339 元，亦無違誤。

- (三) 另稽之卷附資料，系爭房屋自 107 年 11 月 1 日起至 110 年 10 月 31 日止仍有出租情事，雖訴願人於 109 年 12 月 10 日提供系爭房屋出租人及承租人雙方於 108 年 2 月 1 日終止租賃契約之資料影本，向原處分機關所屬內湖分處申請按自用住宅稅率課徵房屋稅及地價稅，然因訴願人未於終止契約時按前揭房屋稅條例第 7 條及土地稅法第 41 條規定，依限向原處分機關申報變更為自用住宅使用；訴願人既逾期提出申請，自不得主張系爭房屋及系爭土地依其實際租賃狀況分段計收稅率。訴願主張，不足採據。從而，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。

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	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	郭	介	恒

中華民國 110 年 4 月 13 日

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）

