

調 查 報 告

壹、案由：據賀自強君陳訴：台北市稅捐稽徵處未依相關規定，逕將「自用住宅用地」判定為「非自用住宅用地」，並補徵自民國88年至94年間地價稅差額，涉有違失等情乙案。

貳、調查意見：

據賀自強君陳訴：台北市稅捐稽徵處未依相關規定，逕將渠房屋用地由「自用住宅用地」判定為「非自用住宅用地」，並補徵自民國（下同）88年至94年間地價稅差額，涉有違失等情乙案，經向有關機關調得案關資料，復於98年8月25日約詢相關業務主管人員，業經調查竣事，茲臚列調查意見如次：

一、有關台北市稅捐稽徵處補徵陳訴人地價稅差額稅款，經核尚難認有違失。

（一）「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。」「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。二、非都市土地面積未超過7公畝部分……。」為土地稅法第9條及第17條第1項所明定。準此，所謂自用住宅用地，係符合土地所有權人或其配偶、直系親屬於自用住宅用地辦竣戶籍登記之積極條件暨不得有出租或供營業用之消極條件，且為都市土地面積未超過3公畝部分或非都市土地面積未超過7公畝部分，方屬土地稅法所稱之自用住宅用地，合先敘明。

（二）查陳訴人於83年10月6日填具自用住宅用地申請函，並檢附戶口名簿影本，向台北市稅捐稽徵處萬華分處（下稱萬華分處）申請渠台北市萬華區福星

段 1 小段 101 地號土地（房屋門牌為台北市西寧南路 11 號 11 樓之 4）按自用住宅用地稅率課徵地價稅。經該分處審查該址符合土地稅法第 9 條及第 17 條自用住宅用地規定，爰依「自用住宅用地地價稅書面審查作業要點」第 2 點書面審核規定，於同年 12 日核准其自 84 年起，按自用住宅用地稅率課徵地價稅。

(三)嗣萬華分處於 93 年 4 月 16 日查詢戶政連線戶籍資料、營業稅資料及房屋稅主檔等，發現賀君前述地號土地之地上房屋，自 87 年 6 月 15 日起，已無賀君或渠配偶、直系親屬設立戶籍。爰於同年 19 日以北市稽萬華甲字第 09390104300 號函核定，自 88 年起改按一般用地稅率核課地價稅。復依稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款規定，補徵 88 年至 92 年之一般用地與自用住宅用地地價稅差額。按本案房屋自 87 年 6 月 15 日起，並無賀君或其配偶、直系親屬設立戶籍，已不具土地稅法第 9 條所定自用住宅用地之積極要件，自不得適用同法第 17 條第 1 項規定，享有地價稅按千分之 2 稅率課徵之優惠，萬華分處所為補徵地價稅差額處分，經核尚難認有違失。

二、有關陳訴人稱，原經核准適用自用住宅地價稅優惠稅率之房屋，其後雖無設籍之法定要件，惟仍維持自用住宅用途，應符前揭優惠稅率適用規定，容屬誤解。

(一)依土地稅法第 41 條第 1 項規定：「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。」經

查首揭規定之立法理由為：自用住宅用地既可適用優惠稅率，為納稅人之權利，自宜由納稅義務人提出主張，故明定其在原因事實發生或消滅時，亦應提出申請或申報。是原核定適用自用住宅之要件倘有變更，應由納稅義務人提出申請方屬適法，合先敘明。

(二)前揭規定第 1 項後段規定：「前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」經查其立法意旨，係考量土地所有權人原經核准適用特別稅率之之原因或事實倘未消滅，為免影響納稅義務人之權益，並簡化徵納雙方應行作為，以免納稅義務人於自用住宅要件未改變情形下，仍須重複申請之手續。要非已無設籍之法定要件，惟用途未變更者，仍得享有前經核准適用自用住宅優惠地價稅率之謂。

綜上，陳訴人稱，原經核准適用自用住宅優惠地價稅率房屋，縱其後已無法定設籍要件，惟維持自用住宅用途，依土地稅法第 41 條第 1 項後段規定，仍應適用前經核准之自用住宅優惠地價稅率乙節，容屬誤解。

三、萬華分處受理變更本案系爭建物部分面積依營業稅率課徵申請案，疏未同案檢視辦理地價稅率釐正作業，應予檢討改善。

依土地稅法第 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。」查萬華分處因查得系爭台北市萬華區西寧南路 11 號 11 樓之 4 房屋，自 89 年 3 月 20 日起設有「賀氏自學系統有限公司」，爰該分處 90 年核定前揭房屋改按營業用稅率核課房屋稅。嗣賀君於 90 年 5 月 20 日主張該屋僅部分面積供營業使用，申請更正房屋稅核定。嗣經該分處派員勘查後，於同年月 25 日以北市稽萬華乙字

第 9060815900 號函核定，自 90 年 5 月起營業用房屋面積為 6.2 m²；住家用房屋面積為 31.1 m²，核課迄今（98 年）之房屋稅。惟查該房屋於 89 年已有營利事業設籍營業使用，且自 87 年 6 月 15 日起，並無賀君或渠配偶、直系親屬設立戶籍，依首揭規定，均不符自用住宅應具之法定要件，然該分處於辦理部分面積按營業用稅率核課房屋稅時，疏未同時釐正地價稅核課資料。是萬華分處受理變更系爭建物營業用房屋稅課徵面積時，未同案檢視、辦理地價稅核課釐正作業，行政作為容欠周延，應予檢討改善。

參、處理辦法：

- 一、影附調查意見，函復本案陳訴人。
- 二、影附調查意見三，函請台北市稅捐稽徵處檢討改善見復。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請財政及經濟委員會處理。