

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因土地增值稅事件，不服本局所為處分，申請復查，本局決定如下：

主文

維持原處分。

事實

申請人於 109 年 8 月○日申報買賣移轉原所有本市○區○段○地號土地（持分面積 41.66 平方公尺，以下簡用 m^2 ）予案外人，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，因其所有地上建物（門牌為臺中市○區○路○號）1 樓於出售前 1 年內，係供美髮工作室營業使用，核無土地稅法第 34 條第 1 項自用住宅用地稅率規定之適用，本局爰依財政部 90 年 6 月 21 日台財稅字第 0900453097 號令釋規定，以 1 樓及騎樓所占建物使用情形比例，據以核算系爭土地面積 20.04 m^2 按一般用地稅率計課，餘面積 21.62 m^2 准予適用自用住宅用地稅率，並核定土地增值稅新臺幣 45 萬 628 元。

理由

- 一、按「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。」、「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 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按 10%徵收之；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。」及「前項土地於出售前 1 年內，

曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。」分別為土地稅法第 9 條、第 34 條第 1 項及第 2 項所明定。次按「1 樓主建物部分供營業使用，部分供自用住宅使用，附屬之騎樓部分准按 1 樓主建物實際使用比例認定供自用住宅與非自用住宅使用之面積，並併 1 樓主建物計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率核課土地增值稅。」為財政部 90 年 6 月 21 日台財稅字第 0900453097 號令所釋示。

二、系爭土地申報移轉，因地上建物 1 樓供營業使用，爰以 1 樓及騎樓所占建物使用情形比例，核算面積 20.04 m² 按一般用地稅率課徵土地增值稅，餘准予適用自用住宅用地稅率計課。

三、申請人復查主張略以，系爭土地上建物 1 樓雖有出租營業情形，然騎樓部分並未出租，且為供公眾通行使用，不應併依 1 樓之使用情形為認定，請改按自用住宅用地稅率核課土地增值稅云云。

四、按土地移轉申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，須於出售前 1 年內無出租或供營業使用，始有其適用，揆諸首揭土地稅法第 34 條規定甚明。然倘申報移轉之土地，其地上建物僅部分供非自用住宅使用，且其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該建物坐落基地得依建物實際使用情形比例計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率課徵土地增值稅。又供公眾通行之騎樓，本非屬自用住宅用地，惟為簡化稽徵並兼顧納稅義務人權益，其與 1 樓主建物所占土地併同出售，亦寬認准按 1 樓主建物實際使用情形比例認定供自用住宅與非自用住宅使用之面

積，並併 1 樓主建物計算所占土地面積，分別按自用住宅用地及一般用地稅率核課土地增值稅，首揭財政部函釋併述甚明。卷查系爭土地上建築為 9 層樓建物，其中 1、2 樓及騎樓(依房屋稅籍資料所載面積分別為 40.4 m^2 、 104.1 m^2 及 56.1 m^2 ，總面積為 200.6 m^2)為申請人所有，其 1 樓於該土地 109 年 8 月 14 日出售前 1 年內係供美髮工作室作營業使用，並經本局按營業用稅率課徵房屋稅，此有 Google 街景圖、現勘照片及房屋稅籍紀錄表附卷可憑，核與土地稅法第 34 條第 1 項規定不符；其 2 樓則符合自用住宅用地之規定；至騎樓部分，雖供公眾通行使用，惟其本非屬自用住宅用地，其與 1 樓主建物所占土地併同出售，可否按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，端視 1 樓主建物所占土地是否符合自用住宅用地要件為斷，已如前述，是本件 1 樓主建物既非供自用住宅使用，附屬之騎樓自無得再予寬認適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，申請人主張供公眾通行使用之騎樓，即應適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，容有誤解。綜上，本局依首揭財政部函釋規定，就騎樓部分按 1 樓主建物實際使用情形併同計算所占土地面積，核算系爭土地面積 20.04 m^2 [(1 樓面積 40.4 m^2 + 騎樓面積 56.1 m^2) / 建物總面積 200.6 m^2 * 土地持分面積 41.66 m^2] 按一般用地稅率、餘面積 21.62 m^2 (土地持分面積 41.66 m^2 - 按一般用地稅率面積 20.04 m^2) 按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，並無不合，應予維持。

基上論結，本件申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。