

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 102 年 11 月 15 日申報移轉原有本市西區○地號及北區○地號土地，並申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經本局民權分局(以下簡稱本局)查獲地上房屋出售前 1 年內有出租情事，爰按一般用地稅率課徵土地增值稅計 40 萬 9,565 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……。」、「前項土地於出售前 1 年內，曾供營業使用出租者，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「承辦人員查詢戶政資料後，應為以下之處理：（一）查無他人設立戶籍之案件，應依據

其他內部資料繼續審查。(二)查有土地所有權人或其配偶、直系親屬、三親等內親屬以外之他人設立戶籍之案件，應通知設籍之他人於文到5日內或指定日(有正當理由時，得申請延期)到辦公處所說明，並填具申明書申明確無租賃之事實者，免再調查。但該設籍之他人如事先已檢具申明書並附有身分證影本者，免予通知到辦公處所說明。(三)前款通知經合法送達後，設籍之他人未依規定期限或指定日前來說明者，得先按一般用地稅率核課土地增值稅。但於土地增值稅繳納期間屆滿前補辦完成前項說明手續申明確未有出租之事實者，仍准予認定，免再調查。」「設籍之他人有下列情形之一者，得免辦理前點規定之說明手續：(一)因重病不能前來，經提出醫院出具之證明者。(二)設籍人死亡，經提出證明文件者。(三)因出國期間不能前來，經提出證明文件者。(四)設籍人為出售房地之前所有權人、或設籍人為承買人於訂立買賣契約後遷入者。(五)設籍人為空戶或行蹤不明，經提出證明文件者。(六)有其他正當理由，經提出證明文件者。」分別為財政部101年3月28日台財稅字第10004924920號函修正發布之自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點第4點及第5點所規定。再按「.....會商結論：(一)同一樓層房屋部分供自用住宅使用，其供自用住宅使用與非自用住宅使用部分能明確劃分者，該房屋坐落基地得依房屋實際使用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。(二)依前項規定申請部分土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅時，應由納稅義務人填報供自用住宅及非自用住宅使用之面

積。(三)納稅義務人申請同一樓層房屋部分土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅者，其使用面積原則以房屋稅課徵資料為準。但出售前1年內房屋使用面積有變更者，以1年內供非自用住宅使用最大面積認定為非自用住宅面積.....。」「『曾供出租使用』之日期應如何認定：1.凡有租賃資料可稽者，以租賃資料所載之日期為準。……」、「主旨：土地稅法第34條第2項所稱『出售前1年內』之期間計算，以出售日之前1日起往前推算1年。……」分別為財政部89年3月14日台財稅第0890450770號函、68年10月26日台財稅第37517號函及80年7月16日台財稅第800709156號函所釋示。

二、系爭土地申報移轉，申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經本局查獲地上建物出售前1年內有出租情事，爰按一般用地稅率課徵。

三、申請人復查主張略以，系爭房地無出租情事云云。

四、按土地稅法所稱自用住宅用地，乃指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或營業之住宅用地，是類土地移轉欲申請按10%優惠稅率課徵土地增值稅，限出售前1年內，未有供營業使用或出租情事者，始有其適用。此觀土地稅法第9條及第34條第1項、第2項規定甚明。又土地出售前1年如查有土地所有權人或其配偶、直系親屬、三親等內親屬以外之他人設籍其上，又無法確證無租賃關係，自得先按一般用地稅率核課土地增值稅。另參照司法院大法官議決釋字第537號解釋意旨，有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人所得支配之範圍，稅捐稽徵機關

掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而課納稅義務人申報協力義務，包括申報、提示文據義務等。卷查申請人於102年11月15日申報移轉系爭土地，因地上房屋(門牌號碼：本市西區○號)查有土地所有權人三親等內親屬以外之賴○君、邱○君、江○君、賴○君、林○君及高○君等6人及其個別之直系親屬設立戶籍，本局以102年中市稅民分字第○號函通知申請人偕同設籍人到局說明，申請人委任之代理人雖嗣後補具除已於102年5月間亡故之賴○君以外其他5人之「無租賃申明書」，惟因筆跡、印章樣式及所填列之住居所、電話號碼、書立日期均相同，顯不符常情，試撥所留電話，受話方係代書事務所，致無法親向設籍人確認是否於系爭房地出售前1年內已不具租賃關係，經以申請人事後供稱設籍人之聯絡方式再聯繫渠等到局說明，其中1名設籍人於102年12月16日另行出具「有租賃關係申明書」，其餘4人未到，顯無法遽認出售前1年無出租之情事，原處分按一般用地稅率核課，洵屬有據。惟依行政程序法第9條規定，「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」因系爭房屋為獨棟透天房屋，而前揭該設籍人於「有租賃關係申明書」書立之租金價額甚低，為瞭解是否僅部分面積非供自用住宅使用，得以按比例分別適用自用住宅用地及一般用地稅率核課，經再洽請該承租人到局說明，陳稱該棟房屋以隔成數間小套房形式出租，其承租其中1間直至系爭土地出售當月仍未終止租賃關係，並當場指稱申請人原提供之無租賃申明書非由其本人書立及用印，此有103年1月10日到局製作之談話筆錄併同所提示房屋租賃契

約書附案可稽，其餘 4 人嗣後迭以訪查紀錄表及空白有(無)租賃申明書供查填，迄未見復，爰再以 103 年中市稅法字第○號函通知申請人 103 年 1 月 23 日至本局備詢，並限其於同年 2 月 5 日前重新提供各設籍人有(無)租賃申明書，申請人除仍辯稱全無出租情事，未能依限提供完整資料。綜上，系爭房地出售前 1 年內既經查獲至少有部分面積供出租使用，申請人原提供之各設籍人無租賃申明書未經設籍人授權書寫，限期補正迄未補齊，尚難據為系爭土地於出售前 1 年內無出租之實證，且既經查獲部分面積非供自用住宅使用，申請人未配合釐清個別使用之面積，無從憑斷，依前揭財政部函釋及自用住宅用地土地增值稅書面審查作業要點規定，仍應全部按一般用地稅率核課土地增值稅，原處分並無不合，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。

中 華 民 國 103 年 2 月 日

附註：本件申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，檢附訴願書（請加附繕本 1 份）依訴願法第 58 條第 1 項規定經由本局向臺中市政府提起訴願。