

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 年間先行購買本市○區○段○地號自用住宅用地，其建物門牌為同區○路○號，另於 104 年間出售原所有本市○區○段○地號土地，經申准依土地稅法第 35 條規定退還已納土地增值稅，嗣查該重購土地上建物部分面積 16.05 平方公尺(以下簡稱 m^2)，自 107 年 1 月 29 日起供○公司設籍營業使用，按建物使用情形之面積比例計算自用住宅用地之地價為新臺幣(以下同)67 萬 8,578 元，因未超過原出售土地地價扣除已繳納土地增值稅款之餘額 70 萬 3,635 元，本局爰依同法第 37 條規定，追繳原退還土地增值稅 10 萬 7,078 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。」、「土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，2 年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過 3 公畝部分或非都市土地未超過 7 公畝部

分仍作自用住宅用地者……前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起 2 年內，始行出售土地者，準用之……」及「土地所有權人因重購土地退還土地增值稅者，其重購之土地，自完成移轉登記之日起，5 年內再行移轉時，除就該次移轉之漲價總數額課徵土地增值稅外，並應追繳原退還稅款；重購之土地，改作其他用途者亦同。」分別為土地稅法第 9 條規定、第 35 條及第 37 條所明定。次按「土地所有權人重購自用住宅用地經核准退稅後，經發現該重購土地地上建物部分已變更使用，如其仍作自用住宅使用部分土地地價，超過原出售土地地價扣除繳納土地增值稅後之餘額，惟超過之金額小於原退稅款者，應按房屋使用情形所占土地面積比例，就仍作自用住宅使用部分土地地價，計算新購土地地價，重新核算應退稅額，原退稅款超過重新核算應退稅額部分，應予追繳。」為財政部 86 年 12 月 23 日台財稅第 861932486 號函所釋示。

- 二、申請人於 2 年內先購後售自用住宅用地，申准依土地稅法第 35 條規定退還已納土地增值稅，嗣查該重購土地上建物部分供營業使用，按建物使用情形之面積比例計算自用住宅用地之地價，因未超過原出售土地地價扣除已繳納土地增值稅款之餘額，本局爰依同法第 37 條規定追繳原退還土地增值稅。
- 三、申請人復查主張略以，該公司僅有 1 張辦公桌椅，使用面積為 1 坪，而本局依相關法令規定核定其營業面積為 16.05 m²，與實際情形不符，且 107 年 9 月 1 日已於本市○街 35 號設立店面，懇請重新核算土地增值稅云云。
- 四、按土地稅法第 35 條有關重購自用住宅用地退還原已繳納土

地增值稅規定之立法意旨，在於考量土地所有權人因住所遷移等實際需要，必須出售原有自用住宅用地，而另於他處購買自用住宅用地，為避免因課徵土地增值稅，降低其重購土地之能力，2 年內重購土地者，無論先售後購或先購後售，均得申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。所謂「自用住宅用地」，同法第 9 條明定其為土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業使用情事之住宅用地，準此，於先購後售之情況下，倘新購之土地嗣後供營利事業設籍其上，營業使用部分既未作自用住宅用地使用，倘准其併入得請求重購退稅之範圍，即與該法條所欲優惠「重購自用住宅用地」之意旨相違。卷查該重購土地上房屋自 107 年 1 月 29 日起供○公司設籍營業使用，此有營業稅籍主檔查詢資料及經濟部公司基本資料附卷可稽，本局爰依該屋之房屋稅籍紀錄表上所載之營業用面積 16.05 m²及自用住宅用面積 68.95 m²，合計為 85 m²，按其建物使用情形之面積比例計算屬自用住宅用地之地價為 67 萬 8,578 元(83 萬 6,536 元 x 68.95 m²/85 m²)，因未超過原出售土地地價 81 萬 713 元扣除已繳納土地增值稅款 10 萬 7,078 元後之餘額 70 萬 3,635 元，依同法第 37 條規定應予追繳原退還土地增值稅。申請人嗣於復查時始主張該公司實際使用面積為 1 坪，且於 107 年 9 月 1 日已在他處設立店面等語，經本局至該屋現勘結果，現況供放置玫瑰水等貨品使用之面積為 0.44 m²，原供放置辦公桌椅使用面積為 2.85 m²，合計為 3.29 m²，其餘面積供作客廳、寢室、廚房等住家使用，併有勘查紀錄表及照片 8 幀等佐證，惟此

為申請人於他處設立店面後之使用情形。為瞭解該公司設立時營業面積之使用範圍，詢據財政部中區國稅局○分局 107 年 12 月 22 日中區國稅○銷售字第○號函送該公司房屋租賃契約書影本所載，其營業使用範圍為 6 坪即為 19.83 m^2 ($6 \text{ 坪} \times 3.3058 \text{ m}^2/\text{坪}$)，餘 65.17 m^2 為自用住宅用面積 ($85 \text{ m}^2 - 19.83 \text{ m}^2$)，重新核算屬自用住宅用地之地價 64 萬 1,377 元 ($83 \text{ 萬 } 6,536 \text{ 元} \times 65.17 \text{ m}^2 / 85 \text{ m}^2$)，亦未超過原出售土地地價扣除已繳納土地增值稅款之餘額 70 萬 3,635 元，是本案已不符合重購退稅之規定，自應依同法第 37 條規定追繳原退還之土地增值稅。綜上，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。

附註：

- 一、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。
- 二、本件係未繳納稅款而申請復查，對於復查決定後應納之稅額，如於繳納期間屆滿 30 日後仍未繳納者，依法移送強制執行；但不服復查決定，按繳款書所載稅額繳納半數並依法提起訴願者，暫緩執行；繳納半數稅額確有困難，經本局核准提供相當擔保者，亦同。