

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 103 年度房屋稅事件，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

申請人所有坐落本市北屯區○號房屋，為 3 層樓供住家使用之建物，課稅面積共計 120.2 平方公尺，為供住家使用之建物。除第 3 層為棚架，准予免稅外，經本局依其房屋課稅現值新臺幣（以下同）15 萬 5,700 元，按住家用稅率課徵 103 年度房屋稅計 1,867 元。

理由

一、按「納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形，其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。」、「各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員、及建築技術專門人員組織不動產評價委員會……。」、「主管稽徵機關依據納稅義務人所申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起 30 日內，檢附證件，申請重行核計」及「房屋標準價格，由不動產評

價委員會依據下列事項分別評定……一、按各種建造材料所建房屋區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部份，訂定標準。」分別為行為時房屋稅條例第 7 條、第九條、第 10 條及第 11 條第 1 項所明定。次按「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值 1.2%，最高不得超過 2%。但自住房屋為其房屋現值 1.2%。二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值 3%，最高不得超過 5%……。」為行為時房屋稅條例第 5 條所明定。再按「臺中市房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：一、住家用房屋按其現值課徵 1.2%……。」為臺中市房屋稅徵收率自治條例第 3 條所規定。

二、系爭房屋，經本局依房屋標準單價表等各項標準核定其 103 年度房屋課稅現值為 15 萬 5,700 元，按住家用稅率課徵該年度房屋稅計 1,867 元。

三、申請人復查主張略以，5 月份時查覺系爭房屋稅額較鄰居高，申經本局承辦人員現場勘查丈量後，重新核算該筆稅額。惟更正後之稅額再與鄰居比較，同為住家用途，而屋齡、面積，甚至增建部分比鄰屋少，稅額卻較高，是否為誤植所致。倘如承辦人等所言，起因於設籍先後，惟現今科技進步，怎可以 40 年前設籍之先後作為評定房屋課稅現值之依據云云。

四、按第 1 次設籍房屋課稅資料（包括起課年月、第 1 次設籍之納稅義務人、持分、核定現值）性質上為一「基礎裁決」，而其後按耐用年數、折舊率、殘值率及變更納稅義務人與持

分等按年據以核定課稅資料之租稅裁決，為所謂「後續裁決」，又第 1 次設籍之課稅資料對後續裁決具有拘束力，確定之基礎裁決具有存續力；遞查房屋課稅資料作為房屋稅、契稅、遺產贈與稅、印花稅、營業稅、綜合所得稅、營利事業所得稅等課稅基礎，是採「基礎裁決」方式之設計，係為讓此一租稅課稅基礎之法律關係早日確定。第 1 次設籍起課時，如課稅資料（包括納稅義務人、持分、起課年月、核定現值）之「基礎裁決」已告確定，具有「形式存續力」，不得再為爭訟，亦不得於「基礎裁決」仍具存續力下，於「後續裁決」之救濟程序中要求重起爐灶，再為爭執，否則房屋課稅資料以「基礎裁決」方式之設計形同虛設。次按房屋建造完成時，稽徵機關應依據納稅義務人所申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值並通知納稅義務人。倘納稅義務人對於稽徵機關所核計之房屋現值有異議者，得於接到通知書之日起 30 日內，檢附證件，申請重行核計。而房屋標準價格，由不動產評價委員會按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級、再依據各類房屋之折舊率、折舊年數及房屋位置所在段落等級等分別評定，據以課徵房屋稅，是以各該建物依其不同之構造、用途、總層數、面積及所在地段等因素，原始及以後年度核定之房屋現值均可能有所差異。卷查系爭房屋為原所有權人張賴○君於 65 年 9 月申報房屋現值，經本局依據該屋當時為 2 層樓加強磚造房屋，建造及內部裝潢情形即外牆為「馬賽克」、內牆及天花板是「PVC」漆、水泥磨石子地板、鐵捲門、木門窗、隱蔽式日光燈等評定房屋單價為每平方公尺 1,870 元。嗣 65

年 10 月函知申報人張賴君，張賴君未有異議即告確定，並有存續力。爾後各年即依該等核定單價按系爭房屋折舊年數、折舊率及地段調整率據以核定房屋稅額。準此，本局依其稅籍資料所載，按每平方公尺單價 1,870 元，折舊年數分別為 1 樓 41 年、2 樓 39 年，逐年按年折舊率 1.2%遞減其現值，而該屋坐落於○路（○路至○區交界），依「臺中市房屋地段等級調整率標準」以其地段等級率 120%調整核算房屋現值計 11 萬 2,700 元。而 78 年 7 月分別增建 1 及 2 樓部分面積各 12 平方公尺，經核定單價為每平方公尺 2,100 元，折舊年數 24 年，現值核算為 4 萬 3,000 元。綜上，系爭房屋課稅現值總計 15 萬 5,700 元，按住家用稅率 1.2%核課 103 年度房屋稅 1,867 元。至申請人主張與他人房屋稅不相同乙節，倘鄰屋當時建造及內部裝潢情形與系爭房屋不盡相同，所核定之房屋現值則有不同，計徵稅額自有差異，申請人僅言其稅額較高，未明確指摘原核定未洽之處。準此，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 7 月 22 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。