

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 107 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

申請人於 106 年 7 月 28 日買賣取得本市○號房屋，迄至 107 年 5 月 7 日始申請變更使用情形為自住使用，案經本局查核後，依臺中市房屋稅徵收細則第 11 條規定，准自申請當月起改按自住住家用稅率 1.2%計課，106 年 8 月至 107 年 4 月仍按其他供住家用稅率 1.5%計課，從而核定課徵 107 年度房屋稅為新臺幣 1 萬 6,816 元（計課期間：106 年 8 月 1 日至 107 年 6 月 30 日）。

理由

一、按「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值 1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%……前項第 1 款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」、「納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」分別為房屋稅條例第 5 條及第 7 條所明定。次按「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：供自住或公益出租人出租使用者按其現值課徵 1.2%；其他供住家用者，按其現值課徵 1.5%。」為臺中市房屋稅徵收率自治條例第 3 條第 1 款所明定。再按「房屋變更使用，其變更日期在變更月份 16 日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份 15 日以前者，當月份適用變更後稅率。」為臺中市房屋稅徵收細則第 11 條所規定。又「本標準依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第 5 條第 2 項規定訂定之。」、「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。」分別為住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 1 條及第 2 條所規定。

二、申請人於購買取得系爭房屋後，迄至 107 年 5 月 7 日始申報變更使用情形為自住使用，經本局查核後，准自申請當月起改按自住住家用稅率 1.2%計課房屋稅，106 年 8 月至 107 年 4 月則仍按其他供住家用稅率 1.5%計課。

三、申請人復查主張略以，自 106 年 8 月起即居住於系爭房屋，惟本局卻按非自住住家用稅率計課房屋稅，附上水、電繳費證明以證居住事實，請准予追溯適用自住住家用稅率課徵云云。

四、按個人所有之住家用房屋，須同時符合「房屋無出租使用」、「供本人、配偶或直系親屬實際居住使用」、「本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內」等要件，始得適用自住住家用稅率課徵房屋稅，此觀前揭住家用房屋供

自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定自明。次按房屋稅條例第 7 條規定，房屋使用情形如有變更，納稅義務人應於事實發生之日起 30 日內向稽徵機關申報，揆諸其立法意旨，乃在避免時間經過，稽徵機關無法追溯查明實際使用情形，致無法據以為核課稅捐之處分。又租稅稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟有關課稅要件事實，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，並經司法院大法官議決釋字第 537 號解釋為合憲之要求。倘納稅義務人未盡申報之協力義務致稽徵機關未能即時查明房屋使用情形已有變更，又乏確切證據可資證明其發生時點，自難要求稽徵機關追溯認定之。卷查申請人於 106 年 8 月 1 日申報該屋買賣移轉契稅時，未填報該申報書之附聯(新所有權人使用土地、房屋情形申報表)，本局隨即輔導其自行申請使用情形變更，惟申請人迨至 107 年 5 月 7 日始申請變更使用情形為自住使用，經本局查核並無證據顯示該屋有出租或未供本人、配偶或直系親屬實際居住之情事，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內，爰以同年月 11 日中市稅○分字第○號函准自申請當月起按自住住家用稅率課徵房屋稅。鑑於房屋究係供本人、配偶或直系親屬自住使用或其他人員居住使用，尚難單憑水、電繳費證明，得以分辨，即應回歸使用情形變更當下即踐行申報程序，復由稽徵機關本於申請時之客觀情況判斷是否有與其主張相悖情事。原處分准自 107 年 5 月起按自住住家用稅率

1.2%課徵房屋稅，106 年 8 月至 107 年 4 月則仍按其他供
住家用稅率 1.5%計課，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。