

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

申請人所有坐落西屯區○號房屋，因有「○有限公司」（以下簡稱○公司）設籍營業，其 1 樓面積 43.3 平方公尺按營業用稅率課徵房屋稅，該公司嗣雖於 99 年 7 月 5 日註銷營業登記，惟申請人迄 103 年 6 月 5 日始申報該屋變更為住家使用，經本局派員實地勘查確認後，准自 103 年 6 月起改按住家用稅率計課，從而核定 103 年度房屋稅為新臺幣 2,200 元（計課期間：102 年 7 月 1 日至 103 年 6 月 30 日）。

理由

一、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%……。」、「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。」分別為行為時房屋稅條例第 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、住家用房屋按其現值課徵 1.2%。二、私立醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用房屋，按其現值課徵 2%。三、營業用房屋按其現值課徵 3%。」為臺中市房屋稅徵收率自治條例第 3 條所明定。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「供營業使用之房屋，於停業期間，依左列規定辦理：(一) 停業期間，在未依法申請歇業註銷登記及申報房屋變更使用前，按營業用稅率課徵房屋稅。(二) 已依法申請歇業註銷登記並申報房屋變更使用者，應按變更後用途，依房屋稅條例第 5 條規定之稅率，予以核課房屋稅。」、「本部 66 年 5 月 10 日台財稅第 33052 號函示，原供營業用房屋，已停業但未依法申請歇業註銷登記，亦未依房屋稅條例第 7 條規定申報房屋變更使用前，按營業用稅率課徵房屋稅……惟為顧及當事人權益，倘納稅義務人能提供確切證明或經查得事實，其使用情形業已變更者，應准按實際使用情形，追溯依同條例第 5 條規定稅率核課房屋稅。」則為財政部 66 年 5 月 10 日台財稅第 33052 號函及 88 年 8 月 10 日台財稅第 881932458 號函所釋示。

二、系爭房屋因有○公司設籍營業，其 1 樓面積 43.3 平方公尺按營業用稅率課徵房屋稅，迄 103 年 6 月 5 日始經申報變更為住家使用，案經本局派員實地勘查確認後，准自 103 年 6 月起改按住家用稅率計課。

三、申請人復查主張略以，○公司多年前已辦理註銷，確實無營

業，請改按住家用稅率課徵房屋稅並退還自公司註銷起之溢繳之稅款云云。

四、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。是以財政部 88 年 8 月 10 日台財稅第 881932458 號函釋，仍重申已停業房屋，在未依房屋稅條例第 7 條規定申報變更使用前，應按營業用稅率計課之原則，僅為顧及當事人權益，始例外規定納稅義務人能提供確切證明或經查得事實，足資認定其房屋使用情形已變更者，准予按實際使用情形追溯依同條例第 5 條規定之稅率核課。申言之，倘稽徵機關依納稅義務人事後提供之資料本於職權調查結果，仍難查明房屋究自何時變更使用，即無此例外規定之適用。卷查○公司雖自 99 年 7 月 5 日起辦理註銷，惟申請人迨未依房屋稅條例第 7 條所定時限申報房屋使用情形變更，其後 100 年度、101 年度及 102 年房屋稅續按營業用稅率計課，亦未表有異議，直至 103 年 6 月 5 日遽稱該屋自 99 年 7 月 5 日已改作住家使用，本局前往履勘僅能

證明該屋現狀作住家使用，至於該公司停業乃至本局前往履勘前系爭房屋究作何使用，申請人既未能提出確切之證據證明，實難知其梗概，亦非不可能有另作其他營業或非住家使用之情事。另據臺灣電力股份有限公司臺中區營業處 103 年台中字第○號函及臺灣自來水股份有限公司第四區管理處臺中服務所 103 年台水四中所抄字第○號函提供用電與用水資料所示，系爭房屋於○公司停業前後，均申裝非營業表燈，其水電使用度數亦無顯著差異，是難以為系爭房屋自該公司申請停業時起已作住家使用之推斷。準此，原處分准自 103 年 6 月起改按住家用稅率計課，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。

中 華 民 國 103 年 7 月 9 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。