

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

坐落本市南區○號房屋，經臺中市政府都市發展局（下稱都發局）於 102 年 6 月 21 日核發使用執照，起造人范○並於同年 8 月 2 日向本局申報房屋稅籍，經核定自 102 年 8 月起課徵房屋稅。嗣申請人於 102 年 9 月 24 日因受贈取得系爭房屋，本局乃以其為房屋稅納稅義務人，繼以核課 103 年度房屋稅（計課期間：102 年 10 月 1 日至 103 年 6 月 30 日）新臺幣（以下同）6,004 元。

理由

一、按「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」、「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。」、「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」、「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。新建、增

建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿 1 個月者不計。」分別為房屋稅條例第 3 條、第 7 條、第 8 條及第 12 條所明定。次按「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」、「建築執照分左列四種……三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照……。」、「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自接到申請之日起，10 日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。」、「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。」分別為建築法第 25 條第 1 項前段、第 28 條、第 70 條第 1 項及第 73 條第 1 項前段所明定。再按「本條例第 7 條所定申報日期之起算規定如下：一、新建房屋，以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為起算日，未裝置完竣已供使用者，以實際使用日為起算日。但延不裝置門窗、水電者，以核發使用執照之日起滿 30 日為起算日。其延不申領使用執照者，以房屋主要結構完成，可供裝置門窗之日起滿 60 日為起算日。」為臺中市房屋稅徵收細則第 6 條第 1 項第 1 款所規定。又「新建、增建、改建房屋其完成日期之認定，應以使用執照所載日期為準，無使用執照者，以完工證明所載日期為準，無使用執照及完工證明者，則以申報日為準，無使用執照及完工證明亦未申報者，即以調查日為準。」為臺中市政府 100 年 12 月 1 日府授稅財字第 1000236039

號公告之臺中市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第 17 點所規定。

二、系爭房屋經申領使用執照並設立房屋稅完竣，嗣申請人於 102 年 9 月 24 日因受贈取得該屋，本局乃以其為房屋稅納稅義務人，繼以課徵 103 年度房屋稅。

三、申請人復查主張略以，系爭房屋尚未完工，無水無電，無法進住，不應課徵房屋稅云云。

四、按房屋稅係屬財產稅，於房屋具有財產價值時即應加以課稅，誠因其課稅量能之呈現，應以房屋建造完成時認定其具有負擔稅負之能力，房屋稅條例第 7 條爰明定納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內申報稅籍起課房屋稅。至於何謂房屋建造完成，觀諸建築法第 70 條第 1 項規定，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照；臺中市房屋稅徵收細則第 6 條第 1 項第 1 款但書亦明定，新建房屋縱延不裝置門窗、水電者，仍須以核發使用執照之日起滿 30 日為申報房屋稅籍之起算日，益見房屋經核發使用執照者，建築工程應已完竣，亦即建造完成，至房屋細部設施、裝潢、水電等，是否已全部裝置，已否供使用，與房屋之已建造完成無影響，自有申報課稅之義務，其意旨併有最高行政法院著有 93 年度判字第 1402 號判決及 100 年判字第 2156 號判決意旨可資參照。卷查系爭房屋經都發局於 102 年核發 102 中都使字第○號使用執照，其上記載「附件所列建築經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用」等字樣，衡諸上開建築法規定、建築物使用執照核發程序及一般事物常情，執掌建築事務之行政機關斷無系爭建

物未達「依核准圖說建築完竣」，即率予認定「已建築完竣」，逕核發使用執照之理，是系爭房屋既經核發使用執照，其建築工程應已完竣，亦即「建造完成」，殆無疑義。且依前揭臺中市房屋稅徵收細則第 6 條第 1 項第 1 款及臺中市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第 17 點規定，新建、增建、改建房屋其完成日期之認定，應以使用執照所載日期為準，是系爭房屋既於 102 年 6 月 21 日經核發使用執照，而應認屬已「建造完成」，縱延不裝設水電，亦應以同年 7 月 21 為踐行稅籍申報義務之起算日。是以系爭房屋由起造人范君於 102 年 8 月 2 日向本局申准設立房屋稅籍，自 102 年 8 月起課徵房屋稅，並辦竣建物所有權第一次登記，除非符合房屋稅條例第 8 條所定應停止課徵房屋稅之規定外，依法自應按期永續課徵房屋稅。且起造人范君與申請人於同年 9 月 24 日共同向本局申報系爭房屋移轉時，亦已依規定繳納隨課房屋稅（計課期間：102 年 8 月 1 日至 103 年 9 月 30 日）1,333 元，未有議異。再者，經核發使用執照之建物，即可向自來水公司及電力公司等據以申請用水、用電使用，申請人延未申請裝置使用，亦無足改變系爭房屋已建造完成，並為所有權移轉客體，已具經濟上價值之事實，自應課徵房屋稅。綜上，原處分並無不合，應予維持。另系爭房屋因增設電梯設備，經本局補徵 103 年度房屋稅 3,780 元部分，將由本局撤銷該處分後，另案通知申請人，併予敘明。

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。

局長 蔡 ○ ○

中 華 民 國 103 年 10 月 日

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。