

雙掛號

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

發文日期：○年○月○日

發文字號：中市稅法字第○號

申請人：○君

地址：臺中市○街○號

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 106 年 4 月 20 日出售本市○區○段○地號（權利範圍 946/100000）自用住宅用地，另於 107 年 4 月 22 日重購本市○區○段○地號土地（權利範圍 245/10000），經核准依土地稅法第 35 條規定退還不足支付新購土地地價數額之土地增值稅，嗣查該重購土地地上建物於 108 年 11 月 13 日起至 109 年 5 月 31 日止，無本人、配偶或直系親屬於該地設籍，不符合自用住宅用地之要件，本局爰依同法第 37 條規定追繳原退還土地增值稅新臺幣（以下同）8 萬 1,940 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……」、「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、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，經核准依同法第 35 條規定退還土地增值稅後，如有因子女就學需要、因公務派駐國外、土地所有權人死亡等原因，致戶籍遷出或未設於該地，尚難謂已改作其他用途，倘經查明實際上仍作自用住宅使用，確無出租或供營業情事者，可免依同法第 37 條規定追繳原退還稅款。」為財政部 83 年 6 月 9 日台財稅第 831596661 號函所釋示。

二、申請人於 2 年內出售並重購自用住宅用地，申准依土地稅法第 35 條規定退還不足支付新購土地地價數額之土地增值稅，嗣查該重購土地自完成移轉登記之日起 5 年即因申請人之配偶遷出而無人設籍，爰依同法第 37 條規定追繳原退還稅款。

三、申請人復查主張略以，因其配偶為辦理○市○區房屋水電優惠，故遷出戶籍，又適逢 108 年總統大選，為恐影響投票權致未再遷回，渠及子女亦因疫情關係遲未遷入戶籍，於 109

年6月1日始遷入，雖不諳稅法誤將戶籍遷出，然嚴守不出租、不營業規定，請體恤民情云云。

四、按已規定地價之土地，於所有權移轉時，原應就土地自然漲價利益徵收土地增值稅。土地稅法第35條之所以另定重購自用住宅用地退還原已繳納土地增值稅之優惠，旨在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，特規定2年內重購自用住宅用地者，得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，惟同法第37條同時訂有重購之土地，自完成移轉登記之日起5年內如改作其他用途，即應追繳原退還稅款之限制。至所謂「自用住宅用地」，同法第9條既揭明除須為無出租、無營業之住宅用地外，尚應符合土地所有權人或其配偶、直系親屬至少1人設籍之要件，一旦人員設籍不符前開規定，縱未出租、營業，仍非屬作自用住宅地使用，自不應允其續享退還原繳納土地增值稅之優惠，其意旨併有臺北高等行政法院91年訴字第3289號判決可資參照，該判決並經最高行政法院94年度判字第155號肯認。又財政部83年6月9日台財稅第831596661號函釋例外放寬是類案件如係因子女就學需要、公務派駐國外、土地所有權人死亡等事由遷出戶籍，倘經查明實際仍作自用住宅使用，可免追繳原退還稅款，惟基於例外從嚴之法解釋原則，除此3種情形自無許稽徵機關任意擴張其適用範圍，此亦有臺北高等行政法院97年訴字第2816號判決可參。卷查申請人於106年4月20日出售本市○區○段○地號自用住宅用

地，另於 107 年 4 月 22 日重購本市○區○段○地號土地，申經本局○分局 107 年 7 月 10 日中市稅文分字第○號函核准按土地稅法第 35 條規定退還不足支付新購土地地價數額之土地增值稅計 8 萬 1,940 元，併教示同法第 37 條有關重購土地倘有遷出戶籍等情形將追繳稅款之規定。惟查該重購土地所在「○市○區○街○號○樓」一址，自 108 年 11 月 13 日申請人配偶○君將戶籍遷出後即已無人設籍，申請人雖主張係因其配偶為辦理水電優惠始遷出戶籍，然此非前揭函釋所列舉免予追繳稅款之事由，縱申請人於 109 年 6 月 1 日再行遷入設籍，已不符土地稅法有關自用住宅用地要件，本局依法追繳退還之稅款，並無不合，原處分應予維持。

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 ○ 年 ○ 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、本件係部分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或提供相當擔保並依法提起訴願者，暫緩執行。