

# 臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人：林○君

代理人：林○君

地 址：400 臺中市○區○街○號

申請人因房屋稅事件，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

申請人所有本市○區○街○號房屋(稅籍編號○)，經依規定逐年折舊遞減其房屋現值，嗣於 108 年 8 月 19 日查得該屋後方右側增建 1 至 4 層加強磚造建物，爰核定該增建面積為 65.52 平方公尺(以下簡用 m<sup>2</sup>)，課稅現值為新臺幣(以下同)26 萬 5,200 元，自同年 9 月起併入房屋稅籍與原建物共同核算其 109 年度課稅現值計 80 萬 4,400 元，並據以課徵房屋稅 1 萬 823 元(課稅所屬期間：108 年 7 月 1 日至 109 年 6 月 30 日)。

## 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。」及「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 3 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%……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。

二、系爭房屋經本局於 108 年 8 月 19 日查得後方右側增建 1 至 4 樓加強磚造建物，爰自同年 9 月起併入原房屋稅籍共同核算課稅現值並據以課徵房屋稅。

三、申請人復查主張略以，房屋現值每年應調降 1%，是 109 年度房屋現值應為 57 萬 4,101 元，惟繳款書卻列示為 80 萬 4,400 元，相較去年顯已增加 23 萬 299 元云云。

四、按房屋於建造完成後，除原始起造人負有向稽徵機關申報設立稅籍，課徵房屋稅之義務外，舉凡增建、改建及修建房屋，納稅義務人亦應於完成之日起 30 日內，向主管稽徵機關申報課稅，此乃法律課予之義務，併為房屋稅條例第 3 條及第 7 條所明定；本市房屋稅徵收細則第 11 條亦規定，房屋倘有變更使用，其變更日期在變更月份 16 日以後者，則自變更改次月起併入原稅籍課徵房屋稅。卷查系爭房屋，其原始建物 1 樓至 4 樓及騎樓面積合計為 230.26 m<sup>2</sup>，自 65 年起課徵房屋稅；該屋於 82 年 7 月增建第 5 層樓面積為 57.2 m<sup>2</sup>（自 108 年 7 月 1 日起免徵），亦於後方增建 4 層樓建物（各層樓均為 27.2 m<sup>2</sup>），面積合計為 108.8 m<sup>2</sup>。前揭原始建物及增建部

分經依規定逐年折舊遞減其房屋現值，迄 109 年現值為 56 萬 9,500 元。本局嗣於 108 年 8 月 19 日查得該屋後方右側另有增建 4 層樓加強磚造建物，經實地丈量各層樓面積合計 65.52 m<sup>2</sup>（各樓層 16.38 m<sup>2</sup>\*4 層樓=65.52 m<sup>2</sup>），其現值合計 26 萬 5,200 元（每樓層 6 萬 6,300 元\*4 層樓=26 萬 5,200 元），此有土地建物查詢資料、建物測量成果圖、房屋稅籍紀錄表、平面圖、現場勘查照片及 109 年度課稅明細表附卷可稽。依房屋稅條例第 3 條及本市房屋稅徵收細則第 11 條規定，該增建部分應自查獲之次月即 9 月起併入原房屋現值課徵房屋稅，前經本局以 108 年 8 月 27 日中市稅○分字第○號函知申請人，並經臺中市政府 108 年 11 月 29 日府授法訴字第○號訴願決定維持在案。準此，經計算後系爭房屋 109 年度課稅現值為 80 萬 4,400 元（原始建物及 82 年 7 月增建部分房屋現值 56 萬 9,500 元+ 108 年 9 月增建部分 26 萬 5,200 元-82 年 7 月增建第 5 層樓免稅部分 3 萬 300 元=80 萬 4,400 元），並依實際使用情形分別按自住住家用及營業用稅率核課房屋稅。綜上，系爭房屋 109 年度課稅現值增加係因 108 年 9 月起併入該屋後方右側增建 4 層樓建物，申請人主張，容有誤解，原處分並無違誤，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 109 年 6 月 23 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。