

## 臺北市稅捐稽徵處復查決定書

申請人：○○○

地 址：○○市○○區○○○街○○號○樓

申請人因補徵 111 年及 112 年差額房屋稅事件，不服本處所核定稅額，申請復查，本處依法決定如下：

主 文

復查駁回。

事 實

一、緣申請人所有本市○○區○○路○○號○樓房屋（權利範圍全，下稱系爭房屋），基地坐落本市○○區○○段○小段○  
○-○、○○-○、○○、○○及○○地號（宗地面積各為 532 平方公尺、1 平方公尺、308 平方公尺、39 平方公尺及 62 平方公尺，權利範圍分別為 83/14400、422/14400、280/14400、249/14400 及 498/14400，持分面積各為 3.07 平方公尺、0.03 平方公尺、5.99 平方公尺、0.67 平方公尺及 2.14 平方公尺，下合稱系爭土地），原經本處○○分處以 109 年 11 月 24 日北市稽○○乙字第○○○○○號函（下稱本處 109 年 11 月 24 日函），核定系爭房屋自 108 年 10 月起按公益出租人出租使用住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅，及系爭土地自 108 年起按公益出租人適用自用住宅用地稅率 2% 課徵地價稅。另因自 109 年 7 月起系爭房屋符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 22 點第 1 項第 2 款及第 2 項規定，折減房屋課稅現值 50%。

二、嗣經○○分處查得申請人之公益出租人有效期間至 110 年 8 月 25 日止，系爭房屋自 110 年 9 月起已不符公益出租人使用，且持有本市非自住之其他住家用房屋為 2 戶，本處爰以 112 年 8 月 29 日北市稽○○乙字第○○○○○號函，核定系爭土地自 111 年起恢復按一般用地稅率 10%課徵地價稅；系爭房屋自 110 年 9 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵房屋稅，並補徵 111 年按一般用地稅率 10%與自用住宅用地稅率 2%之差額地價稅計新臺幣（下同）6,391 元；111 年及 112 年（即該 2 年之課稅所屬期間 110 年 9 月至 112 年 6 月）按非自住之其他住家用稅率 2.4%與公益出租人出租使用稅率 1.2%及取消折減房屋課稅現值 50%課徵之差額房屋稅各 2,379 元及 2,806 元。申請人就補徵 111 年及 112 年差額房屋稅額合計 5,185 元部分不服，申請復查。

#### 理 由

一、稅捐稽徵法第 21 條規定：「稅捐之核課期間，依下列規定：……二、依法……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。……在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；……。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依下列規定：四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」房屋稅條例第 5 條規定：「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，

為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。……前項第一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。」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，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。」

住宅法第 3 條規定：「本法用詞，定義如下：……三、公益出租人：指住宅所有權人……將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；……。」第 9 條規定：「房屋使用情形或持有戶數變更，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 1 條規定：「本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「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三戶以內。」第 3 條規定：「房屋屬公益出租人出租使用，指經直轄市、縣（市）主管機關依住宅法及其相關規定核（認）定之公益出租人，於核（認）定之有效期間內，出租房屋供住家使用。」

臺北市政府 108 年 12 月 31 日公告修正之臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱本市房屋現值評定作業要點）第 22 點規定：「符合本市都市計畫規定可作住宅使用之下列各款房屋，於適用原因及事實存在期間內課徵房屋稅時，折減其房屋課稅現值 50%，最高折減額度以 750 萬元為限：……(二)符合住宅法第 3 條所定資格之公益出租人所出租供住家使用之房屋，其每月租金未超過該法中央主管機關所定當年度社會住宅包租代管計畫之簽約租金上限者。符合前項規定得予折減房屋課稅現值者，由臺北市政府都市發展局(下稱都發局)造冊送稽徵機關辦理。」（自 109 年 7 月 1 日起實施）

二、本件復查理由略以：本人持有房屋 3 間以內，本來以自住稅率繳稅，110 年變成公益出租人，111 年沒有出租，但沒收到通知要再改自住，查公益出租人公告也沒說要自己去改回自住，另外此期間一直都是符合 3 間房屋以內的自住稅率，希望能取消補繳差額以自住稅率計算；另外 111 年的稅現在才說要補繳，也不合理。

三、申請人所有系爭房屋經○○分處查得自 110 年 8 月 25 日起，

未續供公益出租人出租使用，致不符臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項及本市房屋現值評定作業要點第22點折減房屋課稅現值50%之規定，補徵111年及112年差額房屋稅之事實，有臺北地政雲公務端建物標示部及所有權部查詢資料、111年至112年房屋稅主檔查詢、111年至112年課稅明細表、108年本市各租金補貼主管機關逕行認定之公益出租人清冊（下稱公益出租人清冊）及111年公益出租人未續准應改課案件清冊等資料附卷可稽。

四、至申請人主張系爭房屋111年沒有出租，但沒收到通知要再改自住，查公益出租人公告也沒說要自己去改回自住，另外此期間一直都是符合3間房屋以內的自住稅率，希望能取消補繳差額云云。經查如下：

（一）按稅捐稽徵法第21條規定，依法應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為5年；在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵。次按房屋稅條例第5條、第7條及臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項等規定，住家用房屋供自住或公益出租人出租使用，房屋稅稅率為1.2%；持有本市非自住之住家用房屋在2戶以下者，房屋稅稅率為2.4%；房屋有變更使用情形時，納稅義務人應於30日內申報。復按本市房屋現值評定作業要點第22點規定，公益出租人出租供住家使用之房屋規定，自109年7月起折減房屋課稅現值50%。

(二)經查系爭房屋原經○○分處依公益出租人清冊，以本處 109 年 11 月 24 日函核定自 108 年 10 月起改按公益出租人出租使用稅率 1.2%課徵房屋稅，且於該函說明五提示「旨揭房屋或土地嗣後如有使用情形變更或適用原因、事實消滅時，請於使用情形變更或適用原因、事實消滅之日起 30 日內，向本處○○分處申報。」是○○分處已特別提示房屋或土地如有使用情形變更或適用原因、事實消滅時，應於法定期限內申報。次查系爭房屋自租約到期後即 110 年 8 月 25 日起已不符合住宅法第 3 條及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 3 條規定之公益出租人出租使用；申請人雖主張僅持有 3 間房屋以內，惟其未依房屋稅條例第 7 條規定，依限向本處申報變更為自住用房屋稅率。另參照司法院釋字第 537 號解釋，課稅要件事實多發生於納稅義務人所得支配範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，提示納稅義務人申報協力義務。倘納稅義務人未依規定辦理申報，經稽徵機關查獲，即應依法補徵。是依首揭法令規定，本處核定系爭房屋自 110 年 9 月起改按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵房屋稅，並取消折減房屋課稅現值 50%，補徵 111 年及 112 年差額房屋稅合計 5,185 元，於法並無違誤。申請人主張，委難採憑。從而，本處原核定，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件之申請為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規

定決定如主文。

處 長 ○ ○ ○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

申請人對復查決定及原核定課稅處分如有不服，應依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件復查決定書達到之次日起 30 日內，書寫訴願書，以正本向本處（地址：臺北市中正區北平東路 7-2 號）遞送，並將副本抄送臺北市政府法務局（地址：臺北市信義區市府路 1 號 8 樓東北區）。訴願之提起，以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日。有關如何書寫訴願書，得參酌市府法務局網站影片。