

## 臺北市稅捐稽徵處復查決定書

申請人：○○○○

地 址：臺北市○○區○○○路○段○○巷○弄○號○樓之○

申請人因土地增值稅事件，不服本處原核定稅額，申請復查，本處依法決定如下：

### 主 文

復查駁回。

### 事 實

緣申請人於111年8月20日立約出售其所有本市○○區○○段○○○地號土地(宗地面積3,052平方公尺，權利範圍14/1000，持分面積42.73平方公尺，下稱系爭土地；地上建物門牌為本市○○區○○○路○段○○巷○○弄○號○樓，權利範圍全，下稱系爭房屋)，於同年9月1日向本處○○分處(下稱○○分處)申報土地移轉現值，並申請依土地稅法第34條第5項規定，按一生一屋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。經該分處查得系爭土地於出售日前，申請人於109年11月24日起再將戶籍遷入，惟其自出售日(即111年8月20日)向前推算，連續設籍未滿6年，不符土地稅法第34條第5項第4款規定，本處以111年10月4日北市稽○○增字第○○○○○○○號函核定系爭土地按一般用地稅率課徵土地增值稅計新臺幣(下同)356萬3,111元，申請人不服，申請復查。

### 理 由

一、土地稅法第9條規定：「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。」第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。……。」第 33 條第 1 項規定：「土地增值稅之稅率，依下列規定：一、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額未達百分之一百者，就其漲價總數額徵收增值稅百分之二十。二、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之一百以上未達百分之二百者，除按前款規定辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之三十。三、土地漲價總數額超過原規定地價或前次移轉時核計土地增值稅之現值數額在百分之二百以上者，除按前二款規定分別辦理外，其超過部分徵收增值稅百分之四十。……持有土地年限超過四十年以上者，就其土地增值稅超過第一項最低稅率部分減徵百分之四十。」第 34 條規定：「(第 1 項)土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過三公畝部分……，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；……。(第 4 項)土地所有權人，依第一項規定稅率繳納土地增值稅者，以一次為限。(第 5 項)土地所有權人適用前項規定後，再出售其自用住宅用地，符合下列各款規定者，不受前項一次之限制：一、出售都市土地面積未超過一·五公畝部分或非都市土地面積未超過三·五公畝部分。二、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。三、出

售前持有該土地六年以上。四、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿六年。五、出售前五年內，無供營業使用或出租。」  
財政部 100 年 8 月 15 日台財稅字第 10000185310 號令釋(下稱財政部 100 年令釋)規定：「土地所有權人新購自用住宅用地並將戶籍自原自用住宅用地遷至新購自用住宅用地，嗣後出售原自用住宅用地時戶籍未在該地或已再遷回該地者，如出售前土地所有權人或其配偶、未成年子女已於該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年，其遷出戶籍日至原自用住宅用地出售日之期間未滿 1 年者，仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款之規定。」

財政部 103 年 8 月 25 日台財稅字第 10304025070 號函釋(下稱財政部 103 年函釋)規定：「主旨：○君出售自用住宅用地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定，其於出售前戶籍已遷出，是否符合該條項第 4 款規定疑義乙案。說明：二、○君於 103 年 5 月 5 日訂約出售○地號土地，同年 12 月 12 日申報土地移轉現值，並申請依旨揭條項規定按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，既經查明系爭土地出售前符合同條項第 1 款至第 3 款、第 5 款規定，○君亦持有該自用住宅連續滿 6 年且自 81 年 7 月 10 日至 103 年 4 月 23 日於該地設有戶籍，雖○君於出售前將戶籍遷至其子戶籍處，致出售時○君或其配偶、未成年子女並未在該地設有戶籍，如其遷出戶籍日至該自用住宅用地出售日之期間未滿 1 年者，參照本部 100 年 8

月 15 日台財稅字第 10000185310 號令規定，應仍符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款規定。」

二、本件復查理由略以：

(一)土地稅法第 34 條第 5 項規定之立法目的係為放寬出售自用住宅用地適用優惠稅率之次數限制，另按財政部 100 年令釋及財政部 103 年函釋意旨，該條項第 4 款「於土地出售前，在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年」應係指「於土地出售前之『持有期間』，曾在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年」。再查申請人自 68 年 6 月 18 日至 105 年 3 月 2 日止均於系爭房屋設有戶籍，遠逾 6 年，是自符合土地出售前「持有期間」，曾在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年之要件，而得依土地稅法第 34 條第 5 項規定，適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

(二)申請人因健康因素，難以上下樓梯，不得暫時於 105 年 3 月 2 日遷出戶籍，惟於系爭房屋裝設電梯完成後，申請人即(109 年 11 月 24 日)重行遷回戶籍居住，系爭房屋於遷出戶籍期間亦未曾營業、出租或改作其他用途，是申請人自 68 年 6 月 18 日至 105 年 3 月 2 日止及自 109 年 11 月 24 日至 111 年 8 月 20 日訂約出售系爭土地前均於系爭房屋設有戶籍。揆諸前開財政部 100 年令釋及財政部 103 年函釋意旨，仍要顧及納稅義務人之實際需求，且申請人係因健康因素顯不可歸責於申請人，自不應因此影響申請人

適用自用住宅用地稅率之權利。

三、查本件申請人前於 68 年 5 月 31 日出售本市土地時，已適用一生一次之自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。本次申請人申報移轉所有系爭土地，經○○分處查得不符土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款出售前土地所有權人或其配偶、未成年子女已於該地設有戶籍連續滿 6 年之規定，經核定按一般用地稅率課徵土地增值稅之事實，此有○○分處 111 年 9 月 1 日收件第○○○○○○號土地增值稅(土地現值)申報書、土地所有權人出售自用住宅用地申請適用土地稅法第 34 條第 5 項規定申明書、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書、臺北市不動產數位資料庫建物及土地標示部與所有權部查詢資料、全國財產稅總歸戶財產查詢清單、個人戶籍及除戶資料等附卷可稽。

四、至申請人主張財政部 100 年令釋及 103 年函釋規定，判斷是否符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款設有戶籍之要件時，應顧及納稅義務人之實際需求，且係申請人健康因素遷出戶籍，且自 68 年 6 月 18 日至 105 年 3 月 2 日止均於系爭房屋設有戶籍，遠逾 6 年，符合土地出售前持有期間，曾在該地設有戶籍且持有該自用住宅連續滿 6 年之要件等語云云。經查：

(一)查土地稅法第 34 條第 5 項之立法理由係為照顧民眾有多次換屋者之需求，考量土地所有權人適用土地增值稅一生一次自用住宅用地優惠稅率後，再出售其自用住宅用地

時，符合一定條件規定者，仍可依 10% 優惠稅率課徵土地增值稅，不受第 4 項規定 1 次之限制，以落實一生一屋之受惠原則。惟為防杜規避稅負及考量地方財政因素，爰規定必須符合該法條第 5 項之各款規定始有適用，其中第 4 款規定設籍及持有年限之理由，因現行土地及房屋係分別登記，考量自用住宅之房屋如為土地所有權人或其配偶、未成年子女所有或共有之情形，亦應符合 1 處自用住宅之概念，爰規定地上房屋為土地所有權人、其配偶或未成年子女所有。又既為自用住宅，應有土地所有權人或其配偶、未成年子女在該處設有戶籍，並配合第 3 款持有年限 6 年之規定，爰於第 4 款規定設籍及持有年限，始符合一生一屋之理念。

(二) 經查系爭土地係申請人於 68 年 2 月 24 日因買賣登記取得，其本人於 68 年 6 月 18 日在該地遷入戶籍，並於 105 年 3 月 2 日遷出戶籍，申請人再於 109 年 11 月 24 日將戶籍遷回。雖系爭土地上有其成年子女○○○(55 年次出生)自 86 年 4 月 11 日起設立戶籍，惟系爭土地出售日 111 年 8 月 20 日前 6 年內，並無本人及其配偶或未成年子女於該地連續設立戶籍，自不符合土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款規定「於土地出售前，在該地設有戶籍連續滿 6 年」之要件。又上述設戶籍情形，因申請人於出售日前 1 年內已設立戶籍，核與財政部 100 年令釋及 103 年函釋所稱「遷出戶籍日至該自用住宅用地出售日之期間未滿 1 年者」之

規定並不相符。是系爭土地於出售日前，申請人未於該地設有戶籍連續滿 6 年，已不符土地稅法第 34 條第 5 項第 4 款規定之要件，自無法適用一生一屋自用住宅用地稅率，本處核定按一般用地稅率課徵土地增值稅，並無違誤。申請人主張，委難採憑。從而，本處核定系爭土地按一般用地稅率課徵土地增值稅計 356 萬 3,111 元，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，自本件復查決定書到達之翌日起 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，得參酌該局網站影片。