

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人：○○建設有限公司 代表人：簡○○ 君
地址：台北市○○區○○○路 211 號

申請人因 105 年房屋稅事件，不服本局宜蘭縣○○鄉○○村○○街 60 號等 39 筆繳款書所為之處分，申請復查，本局依法決定如下：

主文

復查駁回。

事實

緣申請人所有宜蘭縣○○鄉○○村○○街 60 號二樓之 1 等 39 戶房屋（稅籍編號為 XXXX04694X0~XXXX04694X8；下稱系爭房屋），經本局核定 105 年房屋稅按住家用之非自住房屋稅率核課，核定稅額共計新台幣(以下同)110 萬 9,092 元，申請人不服，遂提起本件復查。

理由

一、按「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」、「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 1.2%；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。」、「直轄市及縣(市)政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別

規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」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 4 條第 1 項、第 5 條第 1 項第 1 款、第 6 條及第 7 條所明定。次按「本自治條例(宜蘭縣房屋稅徵收率自治條例)依房屋稅條例第 6 條規定制定之。」、「本縣房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：三、(二)持有本縣非自住之其他供住家用房屋 2 戶以下者，每戶均為百分之 1.5；持有 3 戶以上 7 戶以下者，每戶均為百分之 2；持有 8 戶以上者，每戶均為百分之 3.6。」分別為宜蘭縣房屋徵收率自治條例第 1 條、第 2 條第 3 款第 2 目所明定。未按「房屋空置不為使用者，應按現值依據使用執照所載用途課稅，如無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以住家用之非自住或非住家用稅率課徵。」及「房屋持有戶數計算，依使用執照所載認定；未領有使用執照者，依編釘之門牌數認定，變動時亦同。」分別為宜蘭縣房屋稅徵收細則第 3 條、第 3 條之 1 所規定。

二、卷查系爭 39 戶房屋經宜蘭縣政府 104 年 11 月 26 日核發 104 建管使字第 968 號使用執照，並副知本局，經本局 105 年 1 月 19 日宜稅財字第 1040022609 號函設籍在案，本局依「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣折舊率標準表」、「宜蘭縣房屋地段加減率表」及「宜蘭縣電梯設備工程費概算表」規定，核算系爭 39 戶房屋 105 年房屋稅課稅現值共計 6,161 萬 6,400 元。房屋稅計算公式：房屋現值＝房屋核定單價×面積×(1－折

舊率×折舊經歷年數)×房屋地段率，本年應納房屋稅額＝房屋課稅現值×稅率。並依前揭宜蘭縣房屋徵收率自治條例規定，核認申請人因持有本縣非自住之其他供住家用房屋 8 戶以上，應按百分之 3.6 稅率課徵系爭房屋 105 年房屋稅，稅額共計 110 萬 9,092 元。

三、申請人不服，主張略以：系爭房屋於辦理保存登記後請求地主陳○賓、陳○豪依約辦理分屋以利銷售，避免有囤房情事，詎遭地主拒絕導致系爭房屋無法銷售；另高達 1,600 萬元保證金無法獲地主返還，斥資上億所建房屋無法銷售，導致資金周轉困難，而原處分機關所選擇每戶百分之 3.6 作為課稅標準實屬過重過苛，亦違反比例原則。按系爭房屋申請人並非故意囤積未售，且無因此取得任何房屋使用收益，懇請依比例原則另予從輕處分，避免損害擴大，以維申請人公司運作。

四、首按「房屋稅向房屋所有人徵收之。」為房屋稅條例第 4 條第 1 項前段所明定，查系爭房屋業於 105 年 1 月 27 日辦妥建物所有權登記，並由申請人取得全部所有權，此有系爭房屋登記資料附卷可稽，本局以申請人為納稅義務人計算持有本縣房屋戶數並開徵 105 年房屋稅，洵無違誤。次按「房屋持有戶數計算，依使用執照所載認定；未領有使用執照者，依編釘之門牌數認定，變動時亦同。」為本縣房屋稅徵收細則第 3 條之 1 所明定，系爭房屋領有宜蘭縣政府 104 年 11 月 26 日建管使字第 968 號使用執照，並已辦妥建物登記，是本局認定系爭房屋共計為 39 戶，亦非無據。末按「本縣房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：三、(二)持有本縣非自住之其他供住家用房屋 2 戶以下者，每戶均為百分之 1.5；持有 3 戶以上 7 戶以下者，

每戶均為百分之 2；持有 8 戶以上者，每戶均為百分之 3.6。」為宜蘭縣房屋徵收率自治條例第 2 條第 3 款第 2 目所明定。揆諸前揭房屋稅率相關規定，本縣業依房屋稅條例第 6 條之授權就所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率，且該稅率係未賦予稅捐稽徵機關裁量權限之固定稅率，本局據申請人持有本縣非自住之其他供住家用房屋計 39 戶，並依上開規定每戶均以百分之 3.6 稅率課徵系爭房屋 105 年房屋稅稅額共計 110 萬 9,092 元，洵屬有據，申請人以其私法上之爭訟為由，主張本局應依比例原則，從輕處分乙節，顯有誤解，委不足採。

據上論結，本件復查之申請為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條第 4 項之規定決定如主文。

中 華 民 國 1 0 5 年 7 月 6 日

- 一、本案申請人如有不服，應於收到本決定書之次日起 30 日內，向本局提出訴願書（應附繕本），經由本局轉陳宜蘭縣政府受理訴願。
- 二、本局地址：宜蘭市中山路 2 段 165 號。
- 三、檢附復查決定之應納稅額繳款書計 39 份。
- 四、納稅義務人對復查決定之應納稅額繳納半數或提供相當擔保，或繳納半數應納稅額及提供相當擔保確有困難，經本局就相當於復查決定應納稅額之財產辦理禁止處分，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行。惟若依法提起訴願後，逾復查決定之繳納期間始繳納稅額半數，該半數仍應依稅捐稽徵法第 20 條規定加計滯納金。