

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人：王○○君

地址：臺北市○○區○○里○○路6之1號九樓

申請人因 105 年房屋稅事件，不服本局宜蘭縣○○鄉○○村○○路 23 巷 23 號房屋房屋稅繳款書所為處分，申請復查，本局依法決定如下：

主文

原處分撤銷，重核 105 年房屋稅稅額為 1 萬 5,613 元。

事實

緣申請人所有○○鄉○○村○○路 23 巷 23 號房屋(稅籍編號：XXXX01250X3，下稱系爭房屋)，經本局核定 105 年房屋課稅總現值為 138 萬 7,900 元，105 年房屋稅稅額為新台幣(以下同)2 萬 818 元，申請人不服，遂提起本件復查。

理由

一、首按「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使用者，為其房屋現值百分之 1.2；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之 1.5，最高不得超過百分之 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。」、「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之：三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」分別為房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款及第 11 條所明

定。次按「房屋現值之核計，以『房屋標準單價表』、『折舊率標準表』及『房屋位置所在段落等級表』為準據」為財政部 92 年 8 月 13 日台財稅第 0920455343 號函修正發布「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第 2 點所規定。未按「89 年 1 月 28 日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有下列未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除合法農業設施使用面積後，依所適用之標準單價加價。1、未作農業使用態樣：圍牆、擋土牆（未經容許或超出容許使用範圍）、違規填土、違規新（增）建建築物、水泥地（容許使用之曬場除外）、庭園造景及與農業無關之設施等。2、加價標準：農業用地面積減除合法農業設施使用面積，在 1,000 平方公尺以上至 2,000 平方公尺者，按所適用之標準單價加價百分之 100；2,001 平方公尺以上至 3,000 平方公尺者，加價百分之 200；3,001 平方公尺以上者，加價百分之 300。」為宜蘭縣政府 104 年 8 月 19 日府稅財字第 1040113148B 號令修正發布之宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點（下稱作業要點）第 11 點所明訂。

二、卷查系爭房屋業經宜蘭縣○○鄉公所核發 94○鄉工字第 1477 號建照執照及 95 年 12 月 27 日○鄉工字第 15566 號使用執照，本局於 96 年 1 月 5 日以宜稅財字第 0960000206 號函核准設立稅籍並自 96 年 2 月起課徵房屋稅在案，其基地坐落為宜蘭縣○○鄉○○段 443 地號土地（下稱系爭土地），土地編定為特定農業區農牧用地。本局於 105 年度辦理農舍清查，查得全部土地面積 1,717.01 平方公尺未作農業使用，本局並於 105 年 3 月 28 日以宜稅土字第 130854 號函自 105 年起改按一般用

地稅率課徵地價稅。系爭土地面積減除合法農舍 1 樓面積 155 平方公尺後，其未作農業使用土地面積為 1,562.01 平方公尺，據前揭作業要點，系爭房屋應按所適用之標準單價加價百分之 100，本局乃於 105 年 4 月 8 日以宜稅財字第 1050112110 號函通知申請人，系爭房屋自 104 年 7 月 1 日起按所適用之標準單價加價百分之 100，105 年房屋稅預計增加 1 萬 294 元。申請人嗣於 105 年 4 月 18 日(本局收文日期：105 年 4 月 20 日)就加價疑義向本局申請重新審核。為釐清系爭土地是否符合作業農業使用，本局於 105 年 4 月 19 日以宜稅土字第 1050131064 號函請農業主管機關宜蘭縣政府協助認定，並經宜蘭縣政府審認系爭土地非農地農用。據此，本局認系爭土地課徵地價稅並無違誤，遂於 105 年 5 月 3 日以宜稅財字第 1050006000 號函復申請人，系爭房屋仍應依「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣折舊率標準表」及「宜蘭縣房屋地段加減率表」規定，以原標準單價每平方公尺 2,600 元加價百分之 100 後每平方公尺 5,200 元為核定單價，並據以核算系爭房屋 105 年房屋稅課稅總現值為 138 萬 7,900 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：5,200×293.3×〔1－〈1%×9〉〕×100%≐1,387,900。又申請人未申請適用自住之住家用房屋稅率，是本局就全部面積按非自住之住家用稅率百分之 1.5 課徵系爭房屋 105 年房屋稅計 2 萬 818 元，1,387,900×1.5%=20,818。

三、申請人主張系爭房屋經 104 年蘇迪勒及杜鵑颱風摧毀原種植之果樹及綠籬，因此砍除綠籬，就原地施作擋土牆，又坐落之土地上所鋪碎石，係為讓雨水自然滲透，整個基地無擴大填土，

並已全面改種柑橘，前經 100 年 3 月 24 日會勘及本局 102 年 9 月 12 日宜稅土字第 1020019361 號函認定無變更使用；如因擋土牆不被允許，亦請本局就該部分課徵地價稅，對於維持農業使用部分仍給予課徵田賦，本局所核農業用地作農業使用房屋加價乙節亦請重新核算等語。

四、首按「本條例所稱主管機關：在中央為行政院農業委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。」為農業發展條例第 2 條所明定。本局為釐清申請人所稱施作擋土牆、鋪設碎石及種植柑橘等情是否仍符合作農業使用而得適用課徵田賦之規定，於 105 年 4 月 19 日宜稅土字第 1050131064 號函請農業主管機關即宜蘭縣政府協助認定，並經該府 105 年 5 月 2 日以府農務字第 1050063582 號函復略以：「說明：二、本案現況查有擴大填土、碎石鋪面、草坪及擋土牆，非農地農用」。是申請人主張系爭房屋坐落之土地上所鋪碎石，係為讓雨水自然滲透，整個基地無擴大填土乙節，殊不可採。

五、次按「本法所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內土地，依法供下列使用之土地：（一）供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。（二）供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。」為土地稅法第 10 條第 1 項第 1、2 款所明定。該法條對於農業用地業已加以定義為非都市土地「依法」供從事農業直接使用，或供與農業經營不可分離之設施等使用之土地；亦即土地稅法上所為農業用地必須同時係供農業或農業有關之使用時，始得稱為農業用地，若僅編定為農業用地而未依法作農業使用，或實際已變更為非農業使用時，

尚不得稱為土地稅法第 22 條第 1 項之農業用地，即不符合課徵田賦之要件，自應課徵地價稅。查系爭土地現況存在擴大填土、碎石鋪面、草坪及擋土牆等全部面積未作農業使用之情形，此有本局 105 年 1 月 28 日現場勘查及宜蘭縣政府 105 年 5 月 2 日回復公文所附現場勘查照片附卷可稽，並經農業主管機關審認非農地使用，是系爭土地全筆不符合課徵田賦之要件，自應全筆土地改按一般稅率課徵地價稅，本局原核定自屬有據，於法並無不合。申請人主張如因擋土牆不被允許，亦請本局就該部分課徵地價稅，對於維持農業使用部分仍給予課徵田賦乙節，亦不足採。

六、末按「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之：三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」為房屋稅條例第 11 條所明定。查本縣 104 年 7 月 1 日起適用之「房屋標準價格表」業經宜蘭縣政府 104 年 6 月 24 日府稅財字第 1040112533 號公告在案，其中備註：六、(六)規定，就 89 年 1 月 28 日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有所定未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除合法農業設施使用面積後，依所適用之標準單價分別加價百分之 100 至 300。宜蘭縣政府 104 年 8 月 19 日府稅財字第 1040113148B 號令修正發布之「宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第 11 點亦有相同規定。

七、查系爭房屋係 89 年 1 月 28 日以後取得建造執照之農舍，又系爭土地業經農業主管機關認定有擴大填土、碎石鋪面、草坪及

擋土牆等非作農業使用之情形，準此，即符合上揭作業要點所定加價要件。本局地價稅既核定系爭土地自 105 年起改課地價稅，則原應就系爭土地面積減除合法農舍面積自 105 年 1 月至 6 月起依上開規定以標準單價加價百分之 100 為核定單價，104 年 7 月至 12 月仍維持原標準單價；惟本局未查，就 105 年房屋稅課稅期間(104 年 7 月起至 105 年 6 月止)均按標準單價加價百分之 100 為核定單價即有違誤，經重核系爭房屋 105 年房屋稅課稅總現值應為 138 萬 7,900 元，房屋稅稅額應為 1 萬 5,613 元： $5,200 \times 293.3 \times [1 - (1\% \times 9)] \times 100\% \div 1,387,900$ (105 年 1 至 6 月所適用之課稅現值)， $2,600 \times 293.3 \times [1 - (1\% \times 9)] \times 100\% \div 693,900$ (104 年 7 至 12 月所適用之課稅現值)，105 年房屋稅稅額： $1,387,900 \times 1.5\% \times 6/12 + 693,900 \times 1.5\% \times 6/12 = 15,613$ 。

據上論結，本件復查申請為有理由，105 年房屋稅稅額應重核為 1 萬 5,613 元。

中 華 民 國 1 0 5 年 7 月 2 9 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。