中華民國 104 年 8 月 11 日
宜稅法字第 1040011094 號

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人：○○百貨股份有限公司　　代表人：林○○　君

地址：○○市○○里○○○路 50 號

申請人因 104 年房屋稅事件，不服本局管理代號 G360110104055500312036O5 、 G360110104055500312037O6 、 G360110104055500312038O7 、 G360110104055500312039O8 、 G360110104055500312040O6 、 G360110104055500312041O7 、 G360110104055500312042O8 及 G360110104055500312035O4 號等房屋稅繳款書所為之處分，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○○市○○里○○○路 50 號房屋(下稱系爭房屋)為地面 16 層及地下 3 層之建築物，經本局核定 104 年房屋稅課稅現值分別為 1-6 樓 8,400 萬 4,100 元、7 樓 1,109 萬 1,900 元、8 樓 1,228 萬 9,300 元、9 樓 1,112 萬 4,600 元、10 樓 1,025 萬 7,600 元、11-15 樓 4,780 萬 5,300 元、16 樓 941 萬 6,600 元及地下層 1,523 萬 8,700 元，共計 2 億 122 萬 8,100 元， 104 年房屋稅稅額分別為 245 萬 904 元、32 萬 4,179 元、35 萬 7,918 元、32 萬 4,279 元、29 萬 9,312 元、139 萬 5,292 元、27 萬 4,997 元及 44 萬 1,858 元，共計 586 萬 8,739 元，申請人不服，遂提起本件復查。

理由

一、按「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所用者，最低不得少於其房屋現值 3%，最高不得超過 5%；……。」、「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」、「前項房屋標準價格，每 3 年重行評定一次，並應按其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」、「本縣房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：一、營業用房屋，按其現值課徵 3%。二、依法登記之工廠自有供直接生產使用之房屋，按營業用房屋減半徵收之。三、住家用房屋，按其現值課徵 1.2%。四、私立醫院、診所、自由職業事務所等非營業用房屋，按其現值課徵 2%。五、人民團體非營業用房屋，按其現值課徵 1.5%。」分別為房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款、第 10 條第 1 項、第 11 條第 2 項及 104 年 7 月 1 日修正生效前宜蘭縣房屋稅徵收率自治條例第 2 條所明定。復按「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」、「左列房屋，除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：……（二）百貨公司及大型商場。……」、「房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為一單位，增加標準單價 1.25%，未達 10 公分者不計；……」、「房屋之夾層、地下室或地下層，按該房屋所應適用之標準單價 8 成核計。……」、「第 5 點第 1 款至第 4 款房屋有左列設備者，按所應適用之標準單價另予加價如左：（一）中央系統型冷氣機：加價 5%。（二）電扶梯：每部加價 2%（以裝設之樓層為限）。（三）金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面 10%者，加價 10%。……」分別為財政部 81 年 8 月 28 日台財稅第 811676136 號

函訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」(以下簡稱財政部 81 年頒評價作業要點)第 2 點、第 5 點第 2 款、第 8 點、第 9 點及第 11 點所規定。末按「……騎樓房屋稅之徵免，係以是否供公共使用為要件，……」為財政部 88 年 7 月 12 日台財稅第 881926271 號函所釋明。

二、卷查系爭房屋稅籍編號分別為：01550312036（含 1~6 樓）、01550312037、01550312038、01550312039、01550312040、01550312041（含 11~15 樓）、01550312042 及 01550312035(含地下 1-3 樓)，於 85 年 12 月興建完成並自 86 年 2 月起課徵房屋稅，構造別為鋼筋混凝土造，其建物用途除地下 2、3 層係供停車場或防空避難室用外，其餘 1 樓至 16 樓樓層乃供百貨公司使用，騎樓部分則依財政部 88 年 7 月 12 日台財稅第 881926271 號函釋，因供公共使用而核定免徵房屋稅。又按房屋現值之核計係以房屋標準單價、地段率及折舊率為基準〔即房屋現值=房屋標準單價×面積×地段率×(1-折舊率×折舊經歷年數）〕，系爭房屋所適用之標準單價，乃其 85 年 12 月取得房屋使用執照當時本縣不動產評價委員會所評定之標準單價，及依財政部 81 年頒評價作業要點第 11 點規定，百貨公司有中央系統冷氣者，標準單價加價 5%、裝設電扶梯之樓層每部電扶梯則加價 2%、金屬或玻璃帷幕外牆面積逾外牆總面積 10%者加價 10%；再依同作業要點第 8 點、第 9 點規定，樓層高度 4 公尺以上，就超出部分以每 10 公分為單位，增加標準單價 1.25%，及供停車場使用之地下層按標準單價 8 成核計。地段率及折舊率部分，依本縣房屋地段加減率表，系爭房屋(整編前門牌：○○里○○○路 50 號)自 101 年 7 月 1 日起適用地段率為 150%，折舊率則仍為 1%，並按該屋折舊經歷年數及本縣房屋稅徵收率自治條例第 2 條規定之

稅率，依實際使用情形課徵，經本局核定104年房屋稅課稅現值合計為2億122萬8,100元，稅額合計586萬8,739元，於法洵屬有據。

三、申請人不服，主張略以，在雙北市高房價帶動周圍縣市房價的效益之下，宜蘭地區的房價也悄悄大漲，對遂漸攀升的高房價而言，獲利者是縣外的投資客，在地自住的居民並未因此獲利，反而因物價上漲帶來更多的負擔，在高房價的狀況下，對在地經營的商家未受其益先受其害，卻造成公司之稅務負擔，課稅現值亦有偏高之疑，因此，提出重新核算房屋課稅現值。

四、按房屋課稅現值之核計以「房屋標準單價」、「折舊率」及「房屋位置所在段落等級」為準據，依房屋稅條例第11條第2項規定，房屋標準價格每3年重行評定一次，而標準單價之重行評定，依財政部99年2月26日台財稅字第09800596590號函釋，不溯及適用於重行評定前興建完成之舊屋，後經財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號函廢止前開函釋，改由地方政府得視地方實際情形自行決定其適用原則；本縣考量倘溯及舊屋，將影響現有20萬餘戶房屋，衝擊過大，仍採不追溯調整舊有房屋標準單價之作法，此觀諸本縣101年5月3日府稅財字第1010113492號及104年104年6月24日府稅財字第1040112533號公告分別自101年7月1日及104年7月1日起施行之「房屋標準單價表」，備註第10點及第11點，均載明重行評定房屋標準單價僅適用施行日以後新建、增建、改建之房屋甚明，爰此，本局核定系爭房屋104年應納房屋稅，仍以系爭房屋時完工時(85年12月)本縣不動產評價委員會評定之房屋標準單價並適用財政部81年頒評價作業要點之規定核定其標準單價，至於折舊率及地段率部分，則另依房屋稅條例第11條第2項及

本縣 101 年 5 月 3 日府稅財字第 1010113492 號公告，並自 101 年 7 月 1 日起施行之「宜蘭縣折舊率標準表」、「宜蘭縣房屋地段加減率表」核定，據以核計房屋現值，並依實際使用情形適用宜蘭縣房屋稅徵收率自治條例第 2 條所定稅率計徵房屋稅，洵屬有據。申請人復查所持理由與房屋現值之核計並無直接關聯，殊無可採，本局核定系爭 8 筆房屋 104 年房屋總現值合計 2 億 122 萬 8,100 元，房屋稅額合計 586 萬 8,739 元，並無不合，應予維持。

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　4　年　8　月　1　1　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 8 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財產處分，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。