

中華民國 106 年 8 月 25 日
宜稅法字第 1060011654 號

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人因 106 年房屋稅事件，不服本局管理代號 G36XX1010605XX003120X524、G36XX1010605XX003120X625、G36XX101060555003120X726、G36XX101060555003120X827、G36XX101060555003120X928、G36XX101060555003120X026、G36XX101060555003120X127 及 G36XX101060555003120X228 號等 8 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 00 市 00 里 000 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 106 年房屋稅課稅現值分別為地下層 1,486 萬 8,400 元、1-6 樓 8,195 萬 5,500 元、7 樓 1,082 萬 2,600 元、8 樓 1,199 萬 1,200 元、9 樓 1,085 萬 4,900 元、10 樓 1,000 萬 8,700 元、11-15 樓 4,664 萬 900 元及 16 樓 918 萬 8,400 元，共計 1 億 9,633 萬 600 元。106 年房屋稅稅額分別為 43 萬 1,123 元、202 萬 1,825 元、31 萬 6,310 元、34 萬 9,223 元、31 萬 6,404 元、29 萬 2,051 元、136 萬 1,308 元及 26 萬 8,334 元，共計 535 萬 6,578 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使用者，最低不得少於其房屋現值百分之 3，最高不得超過百分之 5；供人民團體等非營業使用者，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 2.5」
- 、「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。」、「本縣房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：一、供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用房屋，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：(一)供自住或公益出租人出租使用者，按其現值課徵1.2%。(二)持有本縣非自住之其他供住家用房屋在2戶以下者，每戶均為1.5%；持有3戶以上7戶以下者，每戶均為2%；持有8戶以上者，每戶均為3.6%。四、非住家非營業用房屋，按其現值課徵2%。五、人民團體非營業用房屋，按其現值課徵百分之1.5。」分別為房屋稅條例第5條第1項第2款、第10條第1項及自104年7月1日施行之宜蘭縣房屋稅徵收率自治條例第2條所明定。

二、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，增加標準單價百分之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%。…」分別為行為時財政部81年8月28日台財稅第811676136號函修正公告簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點(下稱財政部81年作業要點)第2點、第5點第2款、第8點、第9點及第11點所定。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 號函釋所闡明。

- 三、卷查系爭房屋稅籍編號分別為：XXXX03120X5、XXXX03120X6、XXXX03120X7、XXXX03120X8、XXXX03120X9、XXXX03120X0、XXXX03120X1 及 XXXX03120X2，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：(一)地下 2、3 層供停車場或防空避難室用。(二)第 1 至 4 層 OO 百貨商場於 105 年 3 月 31 日結束營業，其中第 1 層面積 60 平方公尺供 OOO 披薩營業使用，按營業用稅率核課，餘第 1 至 4 層改按非住家非營業用稅率核課，而第 4 層嗣後供 OO 影城營業，自 105 年 10 月改按營業用稅率課徵房屋稅。(三)第 5 至 6 層供健身服務場所營業使用。(四)第 7 層供影城營業使用。(五)第 8 層供宴會廳營業使用。(六)第 9 至 16 層供飯店使用。(七)騎樓部分則依財政部 88 年 7 月 12 日台財稅第 881926271 號函釋，因供公共使用而得免徵房屋稅。另系爭房屋之核定單價，乃依據行為時財政部 81 年作業要點第 8、9、11 點規定，百貨公司有中央系統型冷氣機者，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%；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%；供停車場使用之地下層按標準單價 8 成核計。地段率部分，依本縣房屋地段加減率表，系爭房屋自 104 年 7 月 1 日起適用地段率為百分之 150，並按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 106 年房屋稅課稅總現值合計為 1 億 9,633 萬 600 元，稅額合計 535 萬 6,578 元。
- 四、申請人不服，主張略以，去年縣府對未做農業使用的農地農舍加徵房屋稅，致使縣內房產交易量急縮；受現況房地產景氣低迷，稅賦持續高漲，本局核定該公司課稅現值有偏高之疑，因此，提出重新核算房屋課稅現值。

五、按「各直轄市、縣(市)(局)應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會」、「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：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。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。前項房屋標準價格，每3年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」為房屋稅條例第9條第1項及第11條所明訂。次按「參照房屋稅條例第6條……，各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。」為財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號令所釋明。

六、依上揭財政部103年令釋，本縣104年6月24日府稅財字第1040112533號公告自104年7月1日起施行之「房屋標準單價表」備註第11點，即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。爰上，本局乃以系爭房屋完工時(85年12月)財政部81年作業要點所訂「房屋標準單價表」及前揭104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」為準據，核定系爭房屋106年房屋課稅總現值為1億9,633萬600元，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106年房屋稅計535萬6,578元，洵屬有據。申請人主張本局核定該公司課稅現值有偏高之疑，殊無可採。

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。

局長○○○

中華民國106年08月25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。