

嘉義市政府財政稅務局復查決定書

申請人：張○○

地址：嘉義市○○○○○○○○○○

申請人因不服本局核定 111 年地價稅繳款書所為之處分，申請復查乙案，本局依法決定如下：

主文：維持原處分

事實

- 一、申請人持分所有坐落本市白川段○○地號土地（以下稱系爭土地），宗地面積○,○○○平方公尺，權利範圍 100000 分之○○○，持分面積○○○○○平方公尺，111 年按一般用地稅率課徵地價稅○○○○○元。
- 二、申請人接獲 111 年地價稅繳款書後，於 111 年 11 月 18 日下午 3 時 30 分電話洽詢本案承辦人，主張系爭土地係向○○○○○○○○購買，應有 1 期之地價稅免徵，並申請更正 111 年地價稅事宜，經本局 111 年 12 月 1 日嘉市財土字第 111065○○○○號函復，系爭土地於 110 年 12 月 30 日辦妥所有權移轉登記，依財政部 71 年 2 月 4 日台財稅字第 30726 號函釋前段規定，原為依法免徵地價稅之土地，於移轉所有權後變為應稅土地時，應自辦妥移轉登記之日起之次（即 111）年起，按一般用地稅率課徵地價稅，並檢附展期後之 111 年地價稅繳款書，展延繳納期間自 111 年 12 月 17 日起至 112 年 1 月 16 日止，申請人不服，依法提起復查。

理由

- 一、按「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。」、「地價稅基本稅率為千分之十。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；……」、「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。」、「地價稅以每年八月三十一日為納稅義務基準日，由直轄市或縣（市）主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，於十一月一日起一個月內一次徵收當年地價稅。」「依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」、「各年地價稅以本法第四十條規定納稅義務基準日土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。」分別為土地稅法第 9 條、第 16 條、第 17 條第 1 項、第 40 條、第 41 條第 1 項及同法施行細則第 20 條所明定。
- 二、再按「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」、「依本法所為之登記，有絕對效力。」、「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」、「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。其無義務人者，由權利人聲請之。其係繼承登記者，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之。但其聲請，不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利。前項聲請，應於土地權利變更後一個月內為之。其係繼承登記者，得自繼承開始之日起，六個月內為之。聲請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額

一倍之罰鍰。但最高不得超過二十倍。」、「國有土地及國有建築改良物，除放租有收益及第四條第二項第三款所指事業用者外，免徵土地稅及建築改良物稅。」分別為民法第 758 條、土地法第 43 條、第 72 條、第 73 條及國有財產法第 8 條所明定。

三、又按「原為依法免徵地價稅之土地，於移轉所有權後變為應稅土地時，應自辦妥移轉登記之日起之次期起，恢復課徵地價稅。原為應稅土地於移轉所有權後仍為應稅土地，其納稅義務人應依土地稅法施行細則第 14 條（編者註：現行細則第 20 條）規定之納稅義務基準日，土地登記簿所載之所有權人為準。」、「檢送研商『改進土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅』事宜會議紀錄，請依會商結論辦理。附件：研商『改進土地所有權人申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅』事宜會議紀錄。會商結論：一、稽徵機關在受理土地移轉現值申報或契稅申報時，應確實輔導當事人填寫『土地增值稅或契稅申報書附聯』（編者註：現為土地增值稅（土地現值）申報書第 14 欄或契稅申報書附聯）提前申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦竣所有權移轉登記，該申請案即生效。……」為財政部 71 年 2 月 4 日台財稅第 30726 號及 83 年 7 月 25 日台財稅第 831602961 號函釋有案。

四、申請人復查理由略謂：

（一）申請人向○○○標購房地，雖於 110 年 12 月 30 日登錄，然尚未辦妥移轉登記，於 111 年元月○日再補繳地政規費，故真正移轉完成日是 111 年元月○日，且○○○於 111 年元月○日才會同點交房地，故僅因權狀登載完成日期即主張辦妥移轉登記與事實不符，況亦有違行政上的比例原則。

（二）○○○○○○村改建標售同梯次所有承購戶皆適用 111 年免納地價稅，唯獨申請復查人不符，嚴重違反行政上的平等原則。

綜上所陳申請人所有白川段○○地號土地辦妥移轉日期應在 111 年才完成，依行政上的比例原則及平等原則，申請人 111 年地價稅應准免予繳納。

五、復查結果：

（一）查申請人所有系爭土地原為○○○○土地，管理機關為○○○○○○○○，原依國有財產法第 8 條規定免徵地價稅，申請人向該局購買系爭土地，宗地面積○○○○○平方公尺，權利範圍 100000 分之○○○，持分面積○○○○○平方公尺，該局於 110 年 12 月○日掣發出售○○○○產權移轉證明書，申請人 110 年 12 月○○日向本局申報土地增值稅，於土地增值稅（土地現值）申報書第 14 欄勾選申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，並於 110 年 12 月 30 日辦妥所有權移轉登記。

（二）次查系爭土地於 110 年 12 月 30 日辦妥所有權移轉登記，依財政部 71 年 2 月 4 日台財稅第 30726 號函釋規定，『原為依法免徵地價稅，於移轉所有權後變為應稅土地時，應自辦妥移轉登記之日起之次期起，恢復課徵地價稅。』依上開釋令，系爭土地應自 111 年恢復課徵地價稅，又查申請人於土地增值稅（土地現值）申報書第 14 欄勾選申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，依財政部 83 年 7 月 25 日台財稅第 831602961 號函釋節略，稽徵機關在受理土地移轉現值申報或契稅申報時，應確實輔導當事人填寫土地增值稅（土地現值）申報書第 14 欄或契稅申報書附聯，提前申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，俟辦竣所有權移轉登記，該申請案即生效。惟至 111 年地價稅開徵 40 日（即 111 年 9 月 22 日）前，查無申請人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記（系爭土地之建物門牌：嘉義市西區○○路○○巷○號），此有家庭成員（一親等）資料附

卷可稽，爰未符合適用土地稅法第 9 條自用住宅用地規定，本局核定系爭土地面積○○○○○平方公尺 111 年按一般用地稅率課徵地價稅稅額○○○○○元，於法有據，洵屬允當。

(三)再查申請人陳稱○○○○○村改建標售同梯次所有承購戶皆適用 111 年免納地價稅，唯獨申請復查人不符，嚴重違反行政上的平等原則乙節，查系爭土地其他持分人戴○○、禹○○等 2 人於 111 年 1 月○日取得產權移轉證明書，並分別於 111 年 1 月○○日及 111 年 1 月○○日經地政登記機關(嘉義市地政事務所)辦妥所有權移轉登記，本局依上開釋令，應自辦妥移轉登記之日起之次期起，恢復課徵地價稅，是以 111 年免徵地價稅，112 年恢復課徵地價稅，並無違誤。

(四)申請人另陳稱雖於 110 年 12 月 30 日登錄，然尚未辦妥移轉登記，於 111 年元月○日再補繳地政規費，故真正移轉完成日是 111 年元月○日，且○○○於 111 年元月○日才會同點交房地，故僅因權狀登載完成日期即主張辦妥移轉登記與事實不符云云一節，查本案 110 年 12 月○日核發之產權移轉證明書內，已載明承購人領證後應依土地法第 72 條及第 73 條規定於壹個月內辦理權利移轉登記並授權承購人或承購人複委任之第三人依平均地權條例第 47 條第 2 項規定於辦理權利移轉登記時併同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，及由承購人自行負擔相關費用。按民法第 758 條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。次按土地法第 43 條規定，依本法所為之登記，有絕對效力。綜言之，土地登記係地政機關依法定程序，將應登記之事項，包括土地及建築改良物之標示、所有權及他項權利之取得、設定、喪失及變更情形登錄於登記簿，以確定權利之歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。申請人對於辦妥移轉登記之絕對效力，恐有所誤解，申請人主張不足採信。

基上論結，本案復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條之規定，決定如主文。

局長林瑞彥

中 華 民 國 1 1 2 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日
本案申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕具訴願書經由本局向嘉義市政府提起訴願。另依據稅捐稽徵法第 39 條第 2 項第 1 款規定，納稅義務人對復查決定之應納稅額繳納三分之一，並依法提起訴願者，暫緩移送強制執行。

嘉義市政府財政稅務局
嘉義市中山路 1 5 4 號