

稅目	地價稅
條文	土地稅法第 41 條
案由概要	申請人信託移轉取得土地後，未依限申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經核定按一般用地稅率課徵。
復查決定	臺南市政府財政稅務局復查決定書 申請人：○○○ 地址：○○○○ 申請人因不服本局核定 111 年地價稅事件，申請復查一案，本局依法決定如下： 主文 復查駁回。 事實 緣申請人於民國(下同)111 年 8 月 30 日因信託登記取得本市安平區○○段○○地號土地(面積○○平方公尺，持分全部，地上建物：○○街○○號，下稱系爭土地)，委託人為其父親○○○，惟信託後未於 111 年 9 月 22 日前申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅，經本局臺南分局按一般用地稅率核定系爭土地 111 年地價稅應納稅額計新臺幣(下同)○○○○元，申請人不服，乃申請復查。 理由 一、法令規定： (一)信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」。 (二)土地稅法第 9 條規定：「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。」。 (三)土地稅法第 17 條第 1 項規定：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之 2 計徵：一、都市土地面積未超過 3 公畝部

分。……」。

(四)土地稅法第 41 條規定：「依第 17 條及第 18 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 40 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。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」。

(五)財政部 81 年 4 月 2 日台財稅第 810773405 號函釋規定：「主旨：原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於所有權移轉後，仍應依土地稅法第 41 條規定辦理。說明：二、查土地所有權人所有自用住宅用地得適用特別稅率課徵地價稅者，除在客體方面，其房地之用途須為自用，且無出租或供營業用之情形外，另在主體方面，尚須所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。依土地稅法第 41 條第 1 項後段規定『前已核定而用途未變更者，以後免再申請』，係指同一土地所有權人而言，如其土地所有權有移轉時，縱其用途未變更，但此特別稅率對移轉後承受該房地之所有權人，並非當然均可適用，尚須視其是否具備前述主體方面之條件而定，行政法院 74 判 522 號著有判決。是以原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於土地所有權移轉後，縱其用途未變更，仍應由新所有權人依土地稅法第 41 條規定重新提出申請。」。

(六)財政部 97 年 4 月 16 日台財稅字第 09704013330 號函釋規定：「原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，委託人基於地上房屋拆除改建之目的，而將其土地所有權信託移轉與受託人之自益信託，准依本部 93 年 1 月 27 日台財稅字第 0920454818 號令按自用住宅用地稅率課徵地價稅之案件，仍應依土地稅法第 41 條規定提出申請。」。

(七)財政部 109 年 5 月 8 日台財稅字第 10800117830 號令修正發布「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第五點(二)1. 規定：「信託關係存續中由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人(自益

信託)，且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其地上房屋拆除改建，亦准依拆除改建相關規定辦理。」。

二、按「依第 17 條及第 18 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 40 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。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。」土地稅法第 41 條定有明文。又「稅捐稽徵機關所須處理之案件多而繁雜，且有關課稅要件事實，類皆發生於納稅義務人所得支配之範圍，其中得減免事項，納稅義務人知之最詳，若有租稅減免或其他優惠情形，仍須由稅捐稽徵機關不待申請，一一依職權為之查核，將倍增稽徵成本。因此，依憲法第 19 條『人民有依法律納稅之義務』規定意旨，納稅義務人依個別稅捐法規之規定，負有稽徵程序之申報協力義務，實係貫徹公平及合法課稅所必要。」司法院釋字第 537 號解釋理由可資參照。準此可知，欲依土地稅法第 17 條規定適用自用住宅用地稅率課徵地價稅者，土地所有權人負有依同法第 41 條規定，於每年地價稅開徵 40 日(9 月 22 日)前向主管稅捐稽徵機關提出申請之義務。倘土地所有權人未於期限內提出申請，因土地稅法第 41 條「逾期申請者，自申請之次年開始適用」之規定，即發生失權之法律效果，而喪失當年適用自用住宅用地稅率之權利。次按「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。」、「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之 2 計徵：一、都市土地面積未超過 3 公畝部分。……」分別為土地稅法第 9 條及第 17 條第 1 項所明定。據此，土地所有權人所有自用住宅用地得適用特別稅率課徵地價稅者，除在客體方面，其房地之用途須為自用，且無出租或供營業用之情形外，另在主體方面，尚須所有權人或其配

偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記。而土地稅法第 41 條第 1 項後段規定「前已核定而用途未變更者，以後免再申請」，係指同一土地所有權人而言，如其土地所有權有移轉時，縱其用途未變更，但此特別稅率對移轉後承受該房地之所有權人，並非當然均可適用，尚須視其是否具備前述主體方面之條件而定，行政法院 74 判 522 號著有判決。是以原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，於土地所有權移轉後，縱其用途未變更，仍應由新所有權人依土地稅法第 41 條規定，重新於當年地價稅開徵 40 日前提出申請，始有其適用，此為財政部 81 年 4 月 2 日台財稅第 810773405 號函核釋有案。

三、又按信託關係存續中，土地由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第 9 條及第 17 條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，惟仍應依土地稅法第 41 條規定提出申請，此亦為財政部 97 年 4 月 16 日台財稅字第 09704013330 號函釋、109 年 5 月 8 日台財稅字第 10800117830 號令修正發布「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第五點(二)1. 所明定。

四、查本案系爭土地原為申請人父親○○○所有，並經核准適用自用住宅用地稅率課徵地價稅有案，嗣因信託關係成立，土地所有權於 111 年 8 月 30 日移轉登記與申請人，惟申請人並未依土地稅法第 41 條第 1 項規定，於同年 9 月 22 日前提出適用自用住宅用地稅率之申請，即發生失權之法律效果，111 年地價稅自不得適用自用住宅用地稅率，從而本局臺南分局按一般用地稅率核定系爭土地 111 年地價稅稅額計○○○○元，洵無違誤。

五、申請人不服，主張委託人○○○因年邁將其住所即系爭土地，信託予申請人，從 80 年左右至今一直是自用住宅，無出租予別人云云，資為爭議。

六、有關申請人主張父親○○○係因年邁而將其住所即系爭土地信託予申請人，從 80 年左右至今一直是自用住宅，無出租予別人乙節。按原經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，經信託登記後，其所有權已發生變動，由委託人移轉與受託人，縱其用途未變更，其信託登記後可否適用自用住宅用地稅率，尚須依據其信託本旨、目的及性質等條件查核認定，並非當然均可適用，新所有權人即受託人自仍應依土地稅法第 41 條規定重新提出申請，此觀諸前揭財政部 81 年 4 月 2 日台財稅第 810773405 號函釋、97 年 4 月 16 日台財稅字第 09704013330 號函釋、109 年 5 月 8 日台財稅字第 10800117830 號令修正發布「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第五點(二)1. 等規定甚明。查本案系爭土地既已於 111 年 8 月 30 日信託登記予申請人，雖其信託前係適用自用住宅用地稅率，惟因信託登記所有權已發生變動，縱其用途未變更，申請人仍應依土地稅法第 41 條第 1 項規定重新提出申請，經查核認定後始得適用。惟申請人未於土地稅法第 41 條第 1 項規定期限前(即 111 年 9 月 22 日)提出申請，系爭土地 111 年地價稅自不得適用自用住宅用地稅率，而應按一般用地稅率課徵。另雖申請人嗣於 111 年 10 月 28 日提出地價稅自用住宅用地稅率申請，惟因已逾規定期限，依土地稅法第 41 條第 1 項規定僅得自次年期(即 112 年)地價稅開始適用，亦與 111 年地價稅無涉，併予敘明。是以，申請人系爭土地自用住宅用途均未變更，仍應適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之主張，核無足採。

七、末查，本案為辦理信託登記，前於 111 年 8 月 26 日至本局臺南分局查註財產稅欠稅情形時，服務人員已於信託契約書上加蓋含有「土地如符合自用住宅用地要件者，請於 9 月 22 日前向所在地稅捐機關申請按千分之 2 稅率課徵地價稅。」等字樣之戳章，輔導其申請有案，此有土地登記申請書暨土地、建築改良物信託契約書影本等附卷可稽，併予敘明。

八、綜上，申請人因信託登記取得系爭土地所有權後，既未依土地稅法第 41 條第 1 項規定，於 111 年 9 月 22 日前申請適用自用住宅

用地稅率課徵地價稅，本局臺南分局按一般用地稅率核定其 111 年地價稅應納稅額○○○○元，洵無違誤，應予維持。
綜上結論，本案申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條之規定決定如主文。

局長 ○ ○ ○

中 華 民 國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

- 一、申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕具訴願書正副本各乙份，連同本決定書（或影本），經由本局向臺南市政府提起訴願。
- 二、申請人依法提起訴願者，如已對復查決定之應納稅額繳納半數，暫緩移送強制執行。