

雙掛號

新 竹 市 稅 務 局 房 屋 稅 復 查 決 定 書

發文日期：中華民國○年○月○5日

發文字號：新市稅法字第○○○○○○○○○號

申請人：○○○；委託人○○○

地址：新竹市○路○號○樓之○

申請人因 110 年房屋稅事件，不服本局核定額繳款書所為之處分（管理代號：0440110110○○○○○○○）申請復查乙案，本局依法決定如下：

主文：維持原核定

事 實

緣委託人○○○於 108 年○月○日將其所有坐落於本市○街○號○樓房屋【以下稱系爭房屋】，信託移轉予受託人○○○（即申請人，○○○之妻姊），並以○○○（○○○之妻）為受益人，因系爭房屋之委託人與受益人非屬同一人（非自益信託），核與住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條及財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋規定不符，本局以系爭房屋除第 1 層公共設施供營業使用，面積 0.3 平方公尺按營業用稅率課徵外，其餘面積 175.1 平方公尺（含公共設施及電梯現值○元），按非自住住家用稅率課徵房屋稅，並核定 110 年房屋稅額計新臺幣（以下同）○元【業於 110 年 5 月 31 日完納】，申請人不服，遂依法申請復查。

理由及法令依據

一、申請人復查理由略謂：

依新竹市政府 109 年訴字第○○○號訴願決定書說明：【觀自用住宅用地稅率之立法理由，係因自用住宅用地，為人民基本

生活所必需，為保障自住權益，特以優惠的稅率，鼓勵及助長人民享有自用住宅。本案訴願人○○○於尚未辦理信託移轉前，為系爭土地所有權人，並設置戶籍及實際居住於該地，符合適用自用住宅用地稅率之規定，倘其當初選擇不辦理信託移轉，逕將所有權移轉登記與配偶○○○，仍符合適用自用住宅用地稅率之規定。委託人(○○○)就系爭土地辦理信託移轉，於信託關係中約定受益人為○○○，並約定信託關係消滅後，再將系爭土地(信託財產)移轉受益人，則反而無法適用自用住宅用地稅率之優惠，不免有失公平？本於實質課稅之公平原則，本案得否單純僅以委託人與受益人非為同一人，屬他益信託性質為由而否准所請，不無疑義。復依稅捐稽徵法第 12 條之 1 第 2 項規定，稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據，本案於衡酌實際利益歸屬及自用住宅用地優惠稅率政策後，有無解釋之空間？似有究明之必要。從而，本件既有上述法律疑義未明，爰將原處分撤銷，由原處分機關詳研並函請中央主管機關財政部釋示後另為處分。】，本案房屋稅申請復查理由同地價稅，請貴局另為適法處分。

二、復查結果：

(一) 相關法令：

1. 房屋稅條例第 4 條第 5 項規定：【房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為 2 人以上者，準用第 1 項有關共有房屋之規定。】
2. 房屋稅條例第 5 條規定：【(第 1 項) 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

出租使用者，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。……（第 2 項）前項第 1 款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。】

3. 住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定：【個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內。】
4. 新竹市房屋稅徵收率自治條例第 2 條第 3 款規定：【新竹市房屋稅徵收率規定如下：三、供自住或公益出租人出租使用房屋，按其現值課徵百分之 1.2；其他供住家用房屋，按其現值課徵百分之 1.5。】
5. 財政部 110 年 8 月 24 日台財稅字第 11000620490 號函釋規定：【貴轄○君原持有之自住房地，信託移轉登記予受託人，並以○君配偶為受益人，得否按自用住宅用地稅率課徵地價稅及按自住住家用稅率課徵房屋稅案，請依本部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令及「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第 5 點第 2 款第 1 目規定辦理。】
6. 財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋規定：【信託房屋於信託關係存續中由受託人持有，應無房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信

託），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，如其他要件符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。】

(二) 委託人○○○於○年○月○日將其所有系爭房屋，信託移轉予受託人○○○（即申請人，○○○之妻姊），並以○○○（○○○之妻）為受益人，因系爭房屋之委託人與受益人非屬同一人(非自益信託)，核與住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條及財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋規定不符，本局以系爭房屋除第 1 層公共設施供營業使用，面積 0.3 平方公尺按營業用稅率課徵外，其餘面積 175.1 平方公尺(含公共設施及電梯現值○元)，按非自住住家用稅率課徵房屋稅，並核定 110 年房屋稅額計○元【業於 110 年 5 月 31 日完納】，依法有據，並無不合。

(三) 經查申請人因委託人○○○將其所有坐落本市○段○地號土地(以下稱系爭土地)及系爭房屋信託移轉登記，於 109 年 7 月 31 日申請系爭土地及房屋按自用住宅用地稅率課徵地價稅及自住住家用稅率課徵房屋稅，經本局審認非屬自益信託，遂分別以 109 年 9 月 8 日新市稅地字第○號函及 109 年 9 月 21 日新市稅房字第○號函否准所請，申請人不服，於 109 年 10 月 13 日提起訴願，惟 109 年 9 月 21 日新市稅房字第○號函為補徵 109 年期非自住住家用與自住住家用稅率之差額房屋稅款事件，本局依照稅捐稽徵法第 35 條規定，及參照最高

行政院 98 年 6 月份第 1 次庭長法官聯席會議決議，申請人未經先行程序即提起訴願，本局視為已依法提出復查，並於 109 年○月○日復查決定「維持原核定」，逾期未提起訴願而告確定，至申請人不服本局 109 年○月○日新市稅地字第○號函處分提起訴願乙案，經新竹市政府 109 年訴字第○號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關函請中央主管機關釋示後另為適法之處分。」。

- (四) 前揭訴願決定撤銷意旨指明，本局以本案非屬自益信託，與「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第 5 點第 2 款第 1 目及財政部 93 年 1 月 27 日台財稅字第 0920454818 號令不符，否准所請，尚非無據。惟○○○於尚未辦理信託移轉前，為系爭土地所有權人，並設置戶籍及實際居住於該地，符合適用自用住宅用地稅率之規定。倘其當初選擇不辦理信託移轉，逕將所有權移轉登記與配偶○○○，仍符合適用自用住宅用地稅率之規定，然○○○就系爭土地辦理信託移轉，於信託關係中約定受益人為○○○，並約定信託關係消滅後，再將系爭土地(信託財產)移轉受益人○○○，則反而無法適用自用住宅用地稅率之優惠，不免有失公平？本於實質課稅之公平原則，本案得否單純僅以委託人與受益人非為同一人，屬他益信託性質為由而否准所請，不無疑義。復依稅捐稽徵法第 12 條之 1 第 2 項規定，稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據，本案於衡酌實際利益歸屬及自用住宅用地優惠稅率政策後，有無解釋之空間？似有究明之必要，本局遂依訴願撤銷意旨報請財政部釋示，經財

政部於 110 年 8 月 24 日以台財稅字第 11000620490 號函核復：【貴轄○君原持有之自住房地，信託移轉登記予受託人，並以○君配偶為受益人，得否按自用住宅用地稅率課徵地價稅及按自住住家用稅率課徵房屋稅案，請依本部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令及「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第 5 點第 2 款第 1 目規定辦理。】。

- (五) 因申請人主張系爭土地訴願案，經新竹市政府訴願委員會撤銷另處，本案房屋稅復查理由同地價稅，請另為適法處分云云，依財政部 110 年 8 月 24 日台財稅字第 11000620490 號函釋結果：有關信託關係存續中受託人持有之房地，經委託人以配偶為受益人之他益信託，得否按自用住宅用地稅率課徵地價稅及按自住住家用稅率課徵房屋稅，仍請依財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令及「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第 5 點第 2 款第 1 目規定辦理。按財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋規定：【信託房屋於信託關係存續中由受託人持有，應無房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人（自益信託），且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，如其他要件符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。】，易言之，依據前揭財政部令釋規定，信託房屋原則上並無房屋稅條例第 5 條第 1 項

第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅之適用，僅限定於委託人與受益人同屬一人時，如其他要件仍符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條規定，始例外准予適用。經審委託人○○○將系爭房屋信託移轉予受託人(即申請人○○○)，並以○○○為受益人(即委託人之妻)，且信託契約之主要條款第 7 點規定：「信託關係消滅後，信託財產之歸屬人：○○○。」，可知本件委託人與受益人非屬同一人，並非屬自益信託，此有申請人與委託人○○○108 年○月○日訂立之建築改良物信託契約書影本可稽，爰依財政部 110 年 8 月 24 日台財稅字第 11000620490 號函釋及財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋規定，系爭房屋仍無按自住住家用稅率課徵房屋稅之適用，申請人主張核不足採，原處分應予維持。

三、綜上所述，委託人○○○於 108 年○月○日將系爭土地及房屋，信託移轉予受託人○○○(即申請人)，並以○○○為受益人(即委託人之妻)，得否按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅?據財政部 110 年 8 月 24 日台財稅字第 11000620490 號函釋，仍應依財政部 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令釋規定辦理，準此，系爭房屋委託人與受益人非屬同一人，並非屬自益信託，自無房屋稅條例第 5 款第 1 項第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅之適用，爰本局核定系爭房屋除第 1 層公共設施供營業使用，面積 0.3 平方公尺按營業用稅率課徵外，其餘面積 175.1 平方公尺(含公共設施及電梯現值○元)，按非自住住家用稅率課徵房屋稅，並核定 110 年房屋稅額計○元，揆

諸前揭規定，並無不合，復查應予維持原核定。

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日
本案申請人如不服本決定，應於收受本決定書次日起 30 日內繕具訴願理由書正、副本經由本局（地址：新竹市中央路 112 號）向新竹市政府提出訴願，訴願書須載明事項如後：

- 1 訴願人之姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、住、居所。
- 2 有訴願代理人者，其姓名、出生年月日、住、居所、身分證明文件字號。
- 3 原行政處分機關。
- 4 訴願請求事項。
- 5 訴願之事實及理由。
- 6 收受或知悉行政處分之年、月、日。
- 7 受理訴願之機關。
- 8 證據。其為文書者，應添具繕本或影本。
- 9 年、月、日。



提起訴願表單查詢