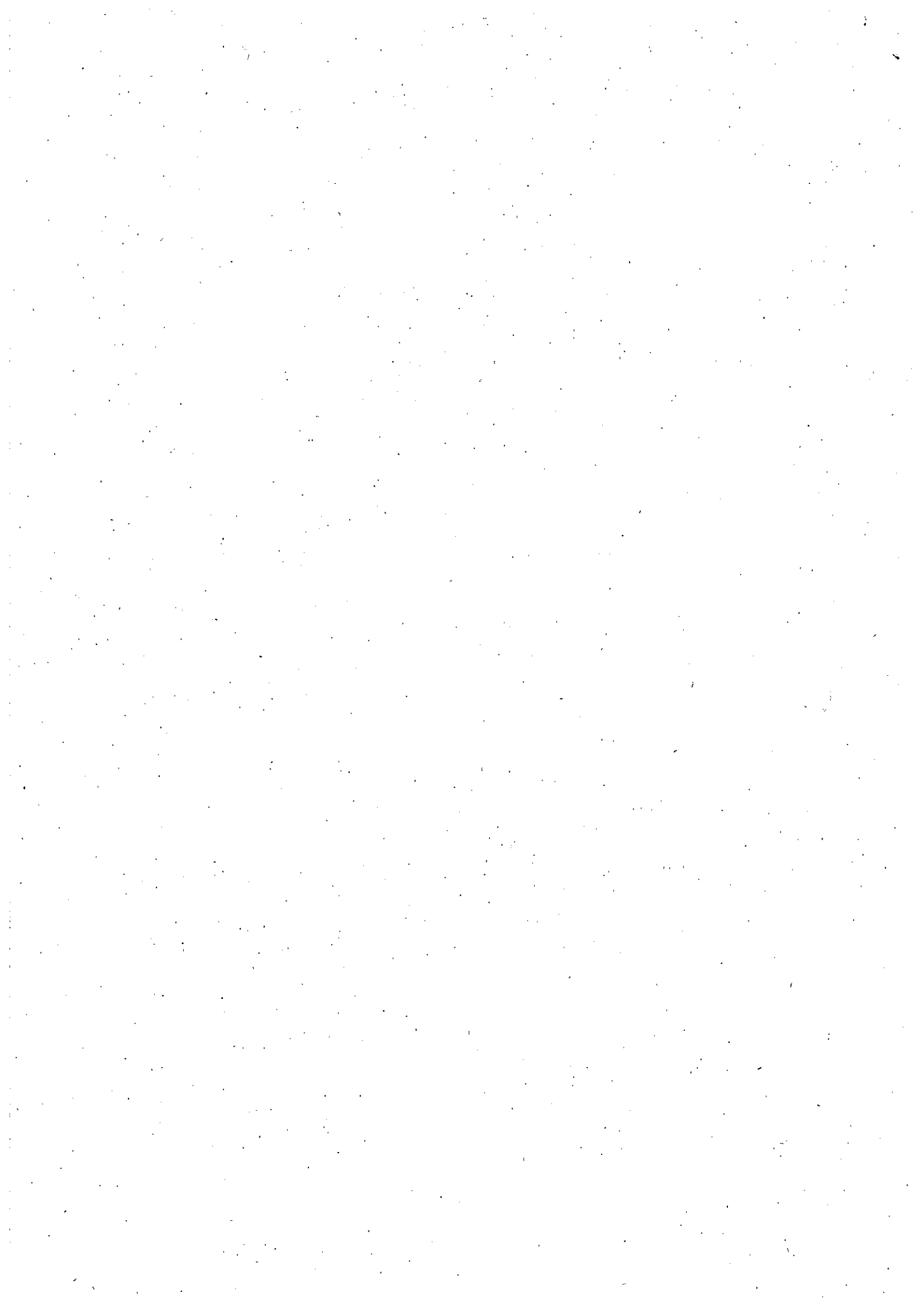


所管事項調査

【目次】	【ページ】
固定資産税・都市計画税（土地）に係る住宅用地特例の 適用誤りについて	1～2
住宅用地に対する課税標準の特例及び併用住宅のイメージ図	3
平成27年度以降に報告した固定資産税・都市計画税に 係る課税誤りについて	4

理 財 部

令和2年11月



固定資産税・都市計画税（土地）に係る住宅用地特例の適用誤りについて

1 経過

令和2年度の評価に向けた調査で、併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）に係る住宅用地について、課税標準額の特例措置を誤って適用していた事例（5件）が判明したため、併用住宅に係る土地と家屋に係る課税データの突合及び現地調査等により、他に住宅用地特例の適用誤りがないか確認を行った結果、21件の土地について、特例の適用が誤っていたことが判明した。

2 概要

住宅用地の特例措置が適用されている土地のうち、併用住宅に係る住宅用地を抽出したところ、全体で14,671件あり、このうち特例措置が一部しか適用されていないもの（特例の適用率が0.5以上0.75以下のもの、表1の網掛け部分）2,843件を適用誤りの確認対象とした。

【表1】

併用住宅の区分	居住部分の割合	特例措置の適用率	対象件数	誤り件数
地上5階未満で耐火建築物ではないもの	2分の1以上	1.0	10,711	—
	4分の1以上2分の1未満	0.5	1,726	18
地上5階以上の耐火建築物	4分の3以上	1.0	1,117	—
	2分の1以上4分の3未満	0.75	641	0
	4分の1以上2分の1未満	0.5	476	3
合 計			14,671	—
うち対象件数			2,843	21

3 原因

21件のうち、17件は併用住宅の建築時に、住宅用地特例の適用率の判定を誤ったもの、4件は併用住宅から専用住宅への種類変更に伴い、居住部分の割合が変わったにも関わらず、住宅用地特例の適用率を変更していなかったものと考えられる。

4 対象件数・返還金等

(単位：円)

	件数	還付金	返還金	合計
		(地方税法に定める5年分)	(5年を超える分)	
住宅特例の適用誤り	21件	4,677,400	16,273,600	20,951,000

※別途、還付加算金及び利息相当額を付して還付する

■ 適用誤り開始年度別の内訳

年度区分	件数
40 年超～（S55 年度以前）	10
30 年超～40 年以内（S56～H2 年度）	6
20 年超～30 年以内（H3～H12 年度）	2
5 年超～20 年以内（H13～H27 年度）	2
5 年以内（H28 年度以降）	1
計	21

※住宅用地特例は昭和 48 年度創設

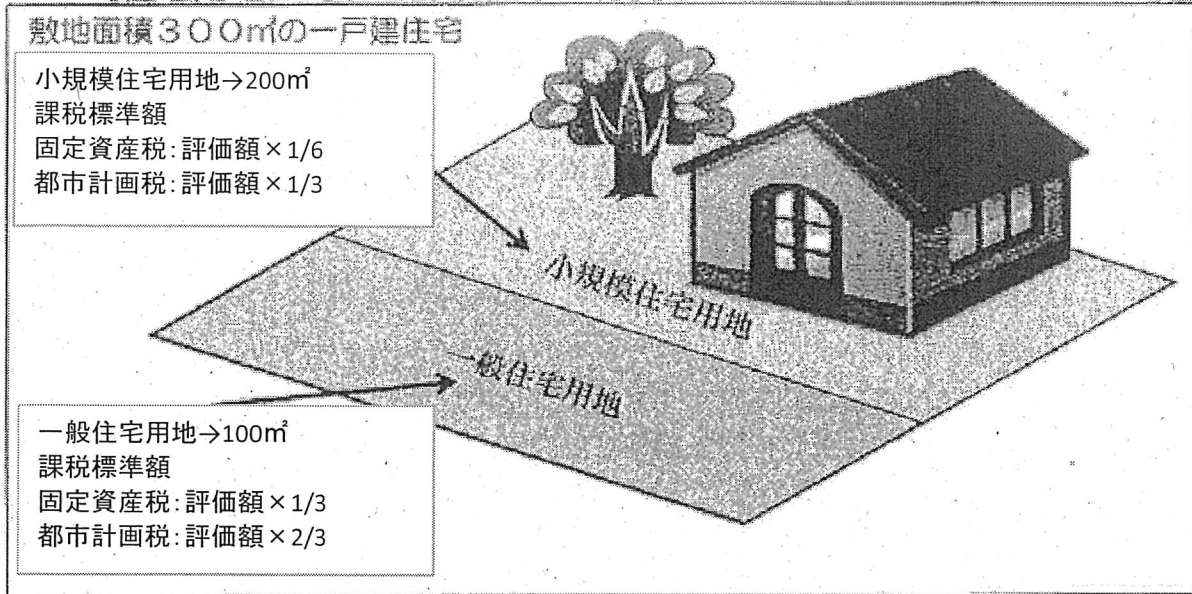
5 再発防止策

家屋の新築、滅失、用途変更等の異動があった場合は、土地係と家屋係の双方で情報を共有するとともに、連絡を密にすることを、今後も継続して行う。

6 今後の対応

- (1) 対象となる納税義務者に、直接、課税誤りについてお詫びと説明を行う。
- (2) 地方税法に定める 5 年分の還付を行う。
- (3) 地方税法の規定では還付することができない過誤納金について、固定資産税等返還金支払要綱により、20 年間を限度として返還を行う。

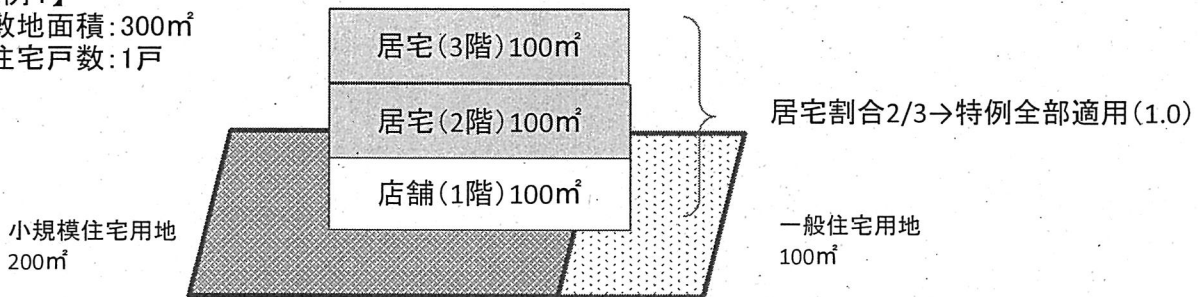
【住宅用地に対する課税標準の特例イメージ図】



《併用住宅イメージ図》

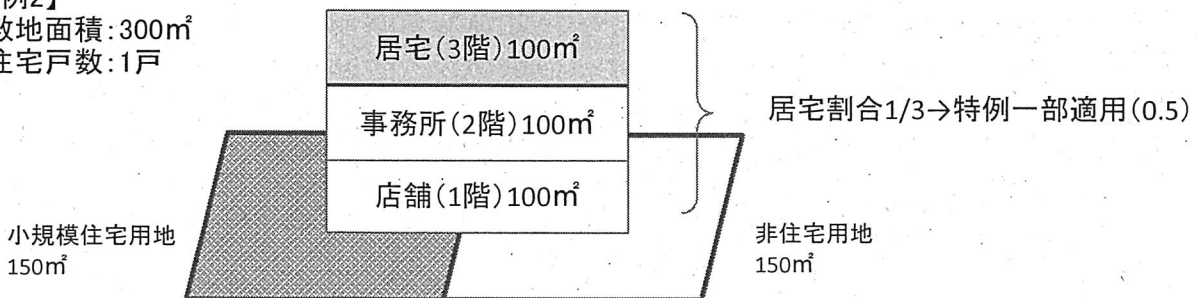
【例1】

敷地面積: 300㎡
 住宅戸数: 1戸



【例2】

敷地面積: 300㎡
 住宅戸数: 1戸



平成27年度以降に報告した固定資産税・都市計画税に係る課税誤りについて

No.	年月	項目	内容	還付・返還	
				件数	金額(円)
1	H27.9	都市計画税の課税誤り	市街化調整区域内の家屋に、誤って都市計画税を課税していたもの。	27 (10)	4,774,800
2	H27.11	共同住宅に係る住宅特例誤り	住宅用地の特例適用の戸数を誤っていたもの。	1 (1)	420,000
3	H27.11	新築家屋に係る住宅特例誤り	住宅用地の特例適用の戸数を誤っていたもの。	1 (1)	77,300
4	H28.11	都市計画税の課税誤り	市街化調整区域内の土地・家屋に、誤って都市計画税を課税していたもの。	44 (21)	2,286,000
5	H28.11	路線価適用誤り	路線価の適用を誤っていたもの。	1 (0)	69,000
6	H30.6	再建築費評点数誤り	旧香焼町、旧高島町及び旧野母崎町の一部の家屋について、3年毎の評価替え処理が正しく行われていなかったもの。	30 (26)	5,488,000
7	H30.6	都市計画税の課税誤り	市街化調整区域内の家屋に、誤って都市計画税を課税していたもの。	90 (33)	16,673,700
8	H30.6	構造誤り	鉄骨造の建物を、鉄筋コンクリート造の建物と誤って評価計算していたもの。	1 (0)	406,400
9	H30.9	住宅用地特例の適用もれ	住宅が建っているにも関わらず住宅用地の特例措置を適用していなかったもの。	15 (3)	5,634,500
10	H30.9	構造誤り	鉄骨造の建物を、鉄筋コンクリート造の建物と誤って評価計算していたもの。	1 (0)	430,800
11	R1.10	構造誤り	鉄骨造の建物を、鉄筋コンクリート造の建物と誤って評価計算していたもの。	8 (5)	3,459,800
12	R1.10	住宅用地特例の適用誤り	併用住宅用地に係る特例措置の適用率を誤っていたもの。	3 (1)	2,587,100
13	R2.3	住宅用地特例の適用誤り	併用住宅用地に係る特例措置の適用率を誤っていたもの。	5 (4)	2,799,900
14	R2.11	住宅用地特例の適用誤り	併用住宅用地に係る特例措置の適用率を誤っていたもの。	21 (18)	20,951,000
		計		248 (123)	66,058,300

※件数の上段は還付・返還件数。下段カッコ書きは、そのうち20年を超えた返還不能の件数。