

## 固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例と賦課決定の違法性

今回は、固定資産税に関する特例規定である「住宅用地に対する課税標準の特例」と賦課決定の違法性の関係について、ご紹介いたします。

## 1. 住宅用地に対する課税標準の特例

土地や建物などの固定資産を所有している場合、市町村から固定資産税が課税されます（地税342条）。固定資産税の計算は、対象となる固定資産の価格（適正時価）に対し、一定の税率を乗じて計算されますが（地税349条）、住宅用地については、住宅政策上の見地から納税者の負担軽減を図るため、課税標準の特例措置が設けられています（地税349条の3の2）。

地方税法349条の3の2は、専ら人の居住の用に供する家屋（専用住宅）又はその一部を人の居住の用に供する家屋（併用住宅）の敷地の用に供されている土地（住宅用地）については、課税標準を本来の課税標準の3分の1とし、さらに小規模住宅用地（住居当たりの面積が200㎡以下であるもの）については、本来の課税標準の6分の1とするとしています。ここで併用住宅とは、その一部を人の居住の用に供する家屋のうち、居住の用に供する部分の床面積の家屋の床面積に対する割合が4分の1以上である家屋をいい（地税令52条の11第1項）、人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいいます。そして住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋等の場所をいい、1棟の家屋内に1世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が2以上設けられている場合（共同住宅）には、当該2以上の区画された部分がそれぞれ住居とされ、独立して生活を営むことができる区画された部分とは、構造上独立的に区画された家屋の一部分で、原則、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものをいうとされています（自治省税務局固定資産税課長「地方税法第349条の3の2の規定における住宅用地の認定について」（平成9年4月1日自治固第13号））。なお、東京都ではこの住宅用地に対する課税標準の特例の適用を受けるには、対象土地が小規模住宅用地である旨の固定資産税減免申請書（固定資産税の住宅用地等申告書）を市町村に提出する必要があります（東京都条例136条の2）。取扱いは自治体により異なりますので、ご注意ください。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

## 2. 賦課決定の違法性

固定資産税は、所得税のように納税者の申告により納税額を確定する申告納税方式ではなく、行政庁の処分により納税額を確定、納税者に課税する賦課課税方式となっています。そのため、市町村長は総務大臣の定める固定資産評価基準により、固定資産の価格を決定しなければならず（地税403条1項）、固定資産の評価に関する事務に従事する市町村の職員は、納税者とともにする実地調査、納税者に対する質問、納税者の申告書の調査等のあらゆる方法により、公正な評価をするように努めなければならないとされています（同条2項）。つまり、市町村の職員には「あらゆる方法により、公正な評価をするように努める義務（相当の注意義務）」が課されています。その結果、例えば住民が「住宅用地に対する課税標準の特例申告」をしていない場合であっても、市町村の職員は、住民に対し同特例の適用要件の有無を調査し、適用土地について特例に従って算出した価格を固定資産課税台帳に登録した上、この価格に基づき固定資産税の賦課決定をすべき義務を負っており、それらの義務を果たさず、過大な固定資産税を賦課・徴収した場合、国賠法1条1項に定める違法と認定されることとなります（職員による実地調査には限界があるとして、行政庁の責任を認めなかった場合もありますが、稀なケースです）。このように、固定資産税を課税する市町村には厳しい責任が課されており、これは誤った申告を行った納税者に過怠税が課される所得税などと大きく異なる点と言えます。

最近の裁判事例（東京地裁平成29年5月10日判決）でも、納税者が固定資産税減免申請書の提出を怠ったにもかかわらず、市長村の職員が綿密な実地調査を行わなかったとして、住宅用地に対する課税標準の特例の適用を行わず賦課決定を行った行政処分の違法性が認められました。納税者にとって、適正な時価の算出方法や特例規定適用の可否など、固定資産税の計算には複雑かつ不明瞭な部分も多く、その判断は非常に困難です。固定資産税については、固定資産評価審査委員会に対する審査の申出制度も用意されていますが、固定資産の価格（評価額）について疑問がある場合には、市町村に確認されることをお勧め致します。