

固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する 課税標準の特例措置の適用漏れについて

住宅用地に対する税負担を軽減することを目的とした住宅用地の課税標準の特例措置が、一部の土地に対して正しく適用されておらず、過大に固定資産税等が課税されていることが判明しました。

このような事態が発生し、対象の皆様にご迷惑をお掛けしましたこと、さらには市民の皆様のご信頼を損ねたことに対して深く反省し、お詫び申し上げます。

今後、このようなことが起こらないように再発防止に努めてまいります。

■経緯

令和6年度の評価替えに向けた作業の中で、住宅用地の課税標準の特例措置の適用状況の調査を行いました。その調査の結果、32件の適用漏れを確認いたしました。

■適用漏れの件数と還付・返還金額

・適用漏れ件数	32件(36筆)
・還付・返還金額	本税部分 37,376千円
	加算金(利息)部分 19,761千円
	合計 57,137千円

※上記金額は、地方税法及び四街道市固定資産税等過誤納返還金要綱の規定に基づき、最大20年分還付・返還した場合の金額になります。

※四街道市固定資産税等過誤納返還金要綱では、債権の時効期間を参考に、地方税法による還付が可能である5年を超え10年を経過していないものについては、領収書等の納付が確認できる資料を要せずに返還できることとしております。更に10年を超えるものについては、国家賠償の請求期間を参考に20年を上限として、納付が確認できる資料を添付いただくことで返還できることとしております。

※領収書等の納付が確認できる資料を要せずに返還できる10年分の金額としては、本税が約1,890万円、加算金相当額が約460万円、合計約2,350万円となります。

■調査方法

家屋の用途及び住宅用地の課税標準の特例措置の適用状況を地図情報システム上に反映させ、特例措置が未適用である土地に居住用家屋がないかを1件ずつ目視で確認いたしました。その後、該当と思われる土地について、課税台帳、基幹系システムの課税データ、現地調査、家屋図面による確認作業を行い、適用が漏れていた土地を確定いたしました。

■適用漏れの主な原因

- ・課税当初の段階で適用を漏らしていたため
- ・分筆や画地変更の処理をした際に適用内容の見直しをしていなかったため

■今後の対応

対象者の皆様に対し、お詫びと適用漏れの内容についての説明を行うとともに、令和6年3月議会において、補正予算として還付・返還に要する経費を提出いたしましたので、予算が成立いたしましたら、還付・返還の手続きを進めてまいります。

■再発防止策

今後は、毎年当初課税後に地図情報システムを活用して、前年中に住宅が建てられた土地に対する住宅用地の課税標準の特例措置の適用を確認する作業を追加するとともに、現在、当初課税前に行っている入力内容のダブルチェックに加え、電子化された法務局の登記済通知の活用を検討し、更なる精度の向上と業務の効率化に努めてまいります。

また、数年後に再度全件確認を行い、上記対応の効果を検証いたします。

なお、例年納税通知書送付時に同封する「固定資産税・都市計画税のお知らせ」に、住宅用地特例の制度案内に加え、特例適用状況のご確認をお願いする内容を令和6年度から追加し、市民の皆様への更なる制度の周知に努めさせていただきます。

【参考】

＜住宅用地の課税標準の特例措置について(地方税法第349条の3の2)＞

区 分		課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	1戸あたり200㎡以下の住宅用地	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	評価額×1/3	評価額×2/3

※住宅用地特例の対象は、家屋の床面積の10倍までを限度とします。

お問い合わせ先
総務部課税課
担当:長谷川
☎ 043-421-6116