

豊島区狭小住戸集合住宅税 のお知らせ

これから豊島区内で集合住宅を新增築等される方へ

※設計者様は必ず納税義務者（建築主）様にお伝えください。

豊島区では、平成 15 年 12 月に法定外普通税である「狭小住戸集合住宅税」の条例を制定し、平成 16 年 6 月 1 日から施行しました。

対象となる集合住宅を建築される方は、税の申告と納付が必要となりますので、お忘れにならないようにお願いします。

「狭小住戸集合住宅税」課税概要

1	課税対象	区内における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為に課税します。 ☆「狭小住戸」とは、集合住宅における 1 住戸の専用面積が 30㎡未満のもの 。 ☆「建築等」とは、新築・増築・大規模修繕・大規模模様替え・用途変更等によって、 新たに狭小住戸が発生することを言います 。
2	納税義務者	狭小住戸を有する集合住宅の建築等を行う建築主となります。 ☆「建築主」とは、建築等の工事請負契約における注文者、又は請負契約によらず自ら工事する者を言います。
3	税率	狭小住戸 1 戸につき 500,000 円
4	徴収方法	申告納付 【申告納付期限】 建築等の工事に着手した日から 2 カ月以内に、所定の申告書にて豊島区税務課にご申告いただき、併せて所定の納付書にて豊島区指定の金融機関においてお支払いいただきます。
5	非課税事項等	【課税免除】 狭小住戸の数が 8 戸以下の建築等の行為に対しては課税が免除されます。 【減免】 施行規則に定める次の集合住宅の建築等を行う場合には減免となります。 ① 国又は地方公共団体が特定の政策目的のため建築するもの。 ② 区の特定の政策に基づく集合住宅として必要であると区長が認めるもの。

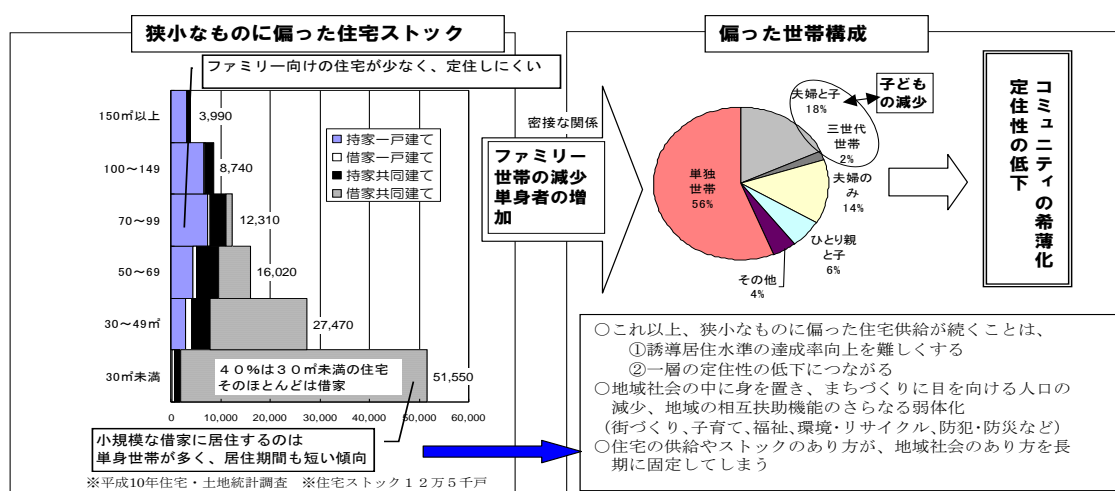
Q & A

この税の創設目的（趣旨）はなんですか？

税の創設時、豊島区内には約 12 万 5 千戸の住宅がありました。これらの 40%以上が専用面積 30㎡未満の住戸である一方、ファミリー向け住宅が極端に少ないという状況にありました。加えて、全世帯における単身世帯の割合は 56%と、23 区で最も高い数値となっていました。

単身者も家族世帯も含めて多様な人々が長く住み続けられるためには、住宅ストック（総量）のバランスを是正することで、将来の健全な地域コミュニティを維持する政策が重要です。豊島区では、様々な住宅施策を講じてファミリー用住宅の供給に努める一方で、一定数以上の狭小住戸を有する集合住宅の建築に対して課税を行うことで抑制を図り、最低でも二世帯が暮らせるような住宅の供給を誘導していくことを目的としてこの税を創設しました。

この税は決して「単身者追い出し」の方策ではありません。また、入居者にかかる税でもありません。単身者向け住宅は豊島区には十分に供給されており、今後、一定基準の狭小な住戸を有する集合住宅を建築しようとする建築主様に抑制をお願いするものです。



この税の具体的な内容は？

Q1. 課税の対象となるのはどういう建物ですか？

→ 30㎡未満（壁芯）の住戸を9戸以上有する集合住宅の建築等を行うときに課税されます。

寄宿舎や寮であっても、その寝室又は宿泊室にキッチン・トイレ・浴室が付置されているなど、独立した生活が完結できる設備があって、一般のマンション等と同等の生活が可能なものは住戸として扱います。

○ 課税免除になるケースを教えてください。

→ 30㎡未満であっても8戸以下の小規模なものは住宅ストックバランスに与える影響が少ない等の理由から、課税免除となります。狭小住戸の戸数が9戸以上になると狭小住戸全部に課税されます。

例1: 総戸数が8戸で、すべて狭小住戸(30㎡未満)のものを建設したい。	⇒	課税されません。 (総戸数が8戸であり、自動的に狭小住戸の戸数も8戸以下となるため。)
例2: 総戸数10戸で、狭小住戸(30㎡未満)が8戸、35㎡が2戸のものを建設したい。	⇒	課税されません。 (狭小住戸の戸数が8戸以下のため。)
例3: 総戸数10戸で、狭小住戸(30㎡未満)が9戸、35㎡が1戸のものを建設したい。	⇒	課税されます。申告が必要となります。 (この場合の税額は、50万円×9戸で450万円です。)

- 減免になるケースを教えてください。
 - 施行規則で定められた特定の政策目的に該当するもののみが減免の対象となります。
具体的には、各種福祉関連法に基づくグループホーム等や高齢者の居住安定確保に関する法律に規定される高齢者向け優良賃貸住宅などに限られます。
- 旅館等の建物を集合住宅に変更したときはどうなりますか？
 - 変更に伴い、新たに9戸以上の狭小住戸が発生する場合には課税の対象となります。
- 同一敷地内に2棟建築する場合はどうなりますか？
 - 別個に判断し、1棟ごとに9戸以上狭小住戸があれば課税の対象となります。
なお、渡り廊下など2棟を繋ぐ設備がある場合、2棟を1棟として判断する場合があります。
- 増築の場合、従前の建築物との関係はどうなりますか？
 - 増築により新たに9戸以上の狭小住戸が発生する場合、増築した狭小住戸の戸数分が課税の対象となります。

Q2. いつ申告して納付するのですか？

- 建築等の工事に着手した日から2カ月以内が申告納付の期限です。
- 「着手」とは具体的に何を指しますか？
 - 新築の場合、建物の基礎工事が継続的に開始されたと認められるときを指し、具体的には、「杭打ち」（杭打ちによらない建築を行う場合は「根切り」）を開始した日を指します。
- 申告納付とは具体的にはどうするのですか？
 - 対象となる集合住宅の建築主自らによって、施行規則で定める申告書を区にご提出いただくとともに所定の税額をご納付いただく制度です。
原則として、区から納税義務の通知などは送られません。

Q3. 誰に納税義務が生じるのですか？

- 対象となる集合住宅の建築主に納税義務が生じます。
- ここで言う「建築主」とはどういう意味ですか？
 - 工事請負契約における注文者、請負契約によらず自ら工事をする者、用途の変更をする者など、基本的に建築基準法における建築主と同様です。
- 工事途中で建築主が変更となった場合はどうなりますか？
 - 対象となる集合住宅の工事着手時に建築主である方が納税義務者となります。
ただし、工事途中で新たに税の対象となる集合住宅に計画変更をした場合、計画変更をした建築主が納税義務者となります。

Q4. その他

- 申告をしなかった場合はどうなりますか？
 - 申告期限を過ぎても、区による税額の決定があるまでは申告できますが、不申告加算金や重加算金がかかります。また、2カ月の期限を過ぎてからの納付には所得税や住民税と同様に延滞金がかかる場合があります。悪質な滞納には差押えや罰則の適用があります。
- 申告納付後、途中で計画を変更して狭小住戸の戸数が減った場合はどうなりますか？
 - 更正請求という手続きをしていただき、区の決定をもって税を還付します。

【お問い合わせ】

☆ホームページ☆

<http://www.city.toshima.lg.jp/100/tetsuzuki/ze/sonota/hotegaize/index.html>

☎電話☎

- | | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| ・ 税の申告・納付手続等について | 税務課 庶務グループ | 03(4566)2351 |
| ・ 中高層集合住宅建築物の事前相談等について | 建築課 紛争調整グループ | 03(3981)1391 |
| ・ 建築確認申請等について | 建築課 意匠審査グループ | 03(3981)4975 |

狭小住戸集合住宅税の申告手続き

* 税の対象となる集合住宅を新築する場合の申告納付の流れは次のとおりです。
用途変更や増築などの場合は別途ご相談ください。

① 税の申告納付に必要な以下の書類（☆印）を税務課にて用意しますので、
基礎工事にかかる前に、必ず税務課にご連絡ください。

☆ 狭小住戸集合住宅税申告書

（納税義務者にて添付していただく書類）

- 建物の位置を示した付近見取図
- 住戸面積を明示した建物の平面図

☆ 納付書

☆ 納税管理人申告書又は納税管理人を定めないことに係る認定申請書（注）

（注）建築主の住所・所在地が豊島区内でなく、支社・支店等の事務所も豊島区内にない場合には、原則として本書類が必要になります。

工事に着手（建物の基礎工事たる「杭打ち」）
（「杭打ち」によらない建築行為を行う場合は「根切り」）

②
申
告

< 豊島区税務課 >

☆「狭小住戸集合住宅税申告書」を添付書類とともに提出してください。

【納税管理人について】

- 建築主の所在地等が豊島区以外の国内にある等、申告納付に支障がない場合…申請により納税管理人を定めないことができます。（「納税管理人を定めないことに係る認定申請書」の提出が必要）
- 建築主の所在地が海外の場合…国内に住所を有する者を納税管理人として定める必要があります。（「納税管理人申告書」の提出が必要）

③
納
付

< 指定金融機関等 >

☆「納付書」にて税を納付してください。

【納付場所】

- 豊島区指定金融機関
（豊島区役所内銀行派出所を含む）
- 東京都特別区公金取扱店
（銀行、信用金庫等。ただし、ゆうちょ銀行及び郵便局は、関東各都県及び山梨県所在の店舗のみ）
- 豊島区金銭出納員

2
カ
月
間

【申告・納付期限】工事に着手した日から2カ月

期限を過ぎてしまうと…

延滞金、不申告に伴う過料、不申告加算金、重加算金、差押えなどの対象となる場合があります。ご注意ください。

狭小住戸集合住宅税の「申告納付」とはどのような制度ですか？

⇒ 申告納付とは、納税者自らが税額を申告し、その額を納付する制度です。狭小住戸集合住宅税の場合は、豊島区内に 30 m²未満の住戸を 9 戸以上有する集合住宅の建築等を行う建築主の方が、工事着手後 2 カ月以内に申告書を区に提出いただくとともに、所定の税額をお支払いいただくことになります。

申告しないとどうなりますか？

⇒ 申告期限を過ぎても、区による税額の決定があるまでは申告することができますが、延滞金をはじめ不申告加算金や重加算金等が生じる場合があります。

【納期限を過ぎた場合の延滞金】

次の率により計算します。

納期限の翌日から 1 カ月を経過する日までの期間	延滞金特例基準割合（注） + 1%
納期限の翌日から 1 カ月を経過した日以降の期間	延滞金特例基準割合（注） + 7.3%

（注）延滞金特例基準割合とは、各年の前々年の 9 月から前年の 8 月までの各月における銀行の新規の短期貸出約定平均金利の合計を 12 で除して得た割合として、各年の 11 月 30 日までに財務大臣が告示する割合に、年 1% の割合を加算した割合です。

【申告納付にかかる加算金等の例】

不申告には過料とともに加算金がかかります。また、故意に過少の申告をした場合や申告期限に遅れた場合にも加算金がかかります。

不申告に関する過料	正当な理由なく申告をしなかった場合	3 万円以下
不申告加算金	期限内に申告をしなかった場合	税額の 5% 又は 15~30%
過少申告加算金	申告額が過少であり、それが故意であった場合	増差税額の 10%（さらに 5% が加算される場合があります。）
重加算金	故意に税を免れようとした場合	増差税額の 35% 又は 40%

【滞納処分等】

地方税法に基づき、税の督促を受けてもお支払いいただけない場合は、滞納処分による差押えや罰則の適用があります。

◎ 申告納付が必要な建築主の方は、事前に下記までご連絡ください。
必要書類をお渡しします。

【お問い合わせ】

〒171-8422 豊島区南池袋二丁目 45 番 1 号
豊島区税務課 庶務グループ 狭小住戸集合住宅税担当
TEL : 03 (4566) 2351

豊島区狭小住戸集合住宅税条例

(課税の根拠)

第1条 ゆとりある住宅及び住環境を実現するため、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第5条第3項の規定に基づき、狭小住戸集合住宅税を課する。

(用語)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 集合住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物のうち、共同住宅又は長屋の用途に供するもの（その他の用途を併用するものを含む。）をいう。
- (2) 狭小住戸 集合住宅における1住戸の専有面積が30平方メートル未満のものをいう。
- (3) 建築等 建築基準法第2条第13号に規定する建築、同条第14号に規定する大規模の修繕、同条第15号に規定する大規模の模様替、同法第6条第1項及び第6条の2第1項に規定する計画の変更又は同法第87条第1項に規定する用途の変更をいう。
- (4) 建築主 集合住宅に関する建築等の工事の請負契約における注文者、請負契約によらないで自らその工事をする者又は用途の変更（建築基準法第87条第1項に規定する用途の変更に限る。）をする者をいう。（平21条例37・一部改正）

(専有面積の算出方法)

第3条 前条第2号に規定する1住戸の専有面積は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に規定する壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積を基準に算出し、ベランダ、バルコニー、パイプスペース及びメーターボックスの面積は含めないものとする。

(法等の適用)

第4条 狭小住戸集合住宅税の賦課徴収については、この条例に定めるもののほか、法令及び豊島区特別区税条例（昭和39年豊島区条例第34号）の定めるところによる。この場合において、同条例第3条第1項中「4 鉱産税」とあるのは「4 鉱産税/5 狭小住戸集合住宅税/」と、同条例第3条の2第1項中「この条例」とあるのは「この条例及び豊島区狭小住戸集合住宅税条例（平成15年豊島区条例第46号）」とする。

(納税義務者等)

第5条 狭小住戸集合住宅税は、豊島区の区域内（以下「区内」という。）における狭小住戸を有する集合住宅の建築等の行為に対し、区内に新たに生ずる集合住宅の狭小住戸の戸数を課税標準としてその建築主に課する。

(課税免除)

第6条 狭小住戸の数が8戸以下の建築等の行為には、狭小住戸集合住宅税を課さない。ただし、建築等の完了までの間に計画の変更等により建物全体の狭小住戸の戸数が8戸を超えることになる場合は、この限りでない。

(税率)

第7条 狭小住戸集合住宅税の税率は、1戸につき50万円とする。

(徴収の方法)

第8条 狭小住戸集合住宅税は、申告納付の方法によって徴収する。

(納税管理人)

第9条 納税義務者は、区内に住所、居所、事務所又は事業所（以下本項において「住所等」という。）を有しない場合においては、納付に関する一切の事項を処理させるため、東京都内に住所等を有する者（個人にあっては、独立の生計を営む者に限る。）のうちから納税管理人を定め、これを定める必要が生じた日から10日以内に納税管理人申告書を区長に提出し、又は東京都外に住所等を有する者（個人にあっては、独立の生計を営む者に限る。）のうち当該事項の処理につき便宜を有するものを納税管理人として定めることについて、同日から10日以内に納税管理人承認申請書を区長に提出してその承認を受けなければならない。納税管理人を変更し、又は変更しようとする場合その他納税管理人申告書又は納税管理人承認申請書に記載した事項に異動を生じた場合においても、また同様とし、その提出期限は、その異動を生じた日から10日を経過した日とする。

2 前項の規定にかかわらず、当該納税義務者に係る狭小住戸集合住宅税の徴収の確保に支障がないことについて区長に申請書を提出してその認定を受けたときは、納税管理人を定めることを要しない。この場合において、当該申請書に記載した事項に異動を生じたときは、その異動を生じた日から10日以内にその旨を区長に届け出なければならない。

(納税管理人に係る不申告に関する過料)

第10条 前条第2項の認定を受けていない納税義務者が前条第1項の規定によって申告すべき納税管理人について正当な理由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対し、3万円以下の過料を科する。

2 前項の過料の額は、区長が定める。

3 第1項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、その発した日から10日以内とする。

(申告納付の手続)

第11条 狭小住戸集合住宅税を申告納付すべき納税者は、建築等の工事に着手した日（工事を伴わない用途の変更を行う場合は、その用途を変更した日）から2月以内に、課税標準たる戸数（以下「課税標準数」という。）及び税額その他規則で定める必要事項を記載した申告書を区長に提出するとともに、その申告した税額を納付しなければならない。

(期限後申告等)

第12条 前条の申告書を提出すべき者は、当該申告書の提出期限後においても、第14条第4項の規定による決定の通知があるまでは、前条の規定によって申告納付することができる。

2 前条又は前項の申告書を提出した者は、当該申告書を提出した後においてその申告に係る課税標準数又は税額を修正しなければならない場合においては、遅滞なく、規則で定める修正申告書を提出するとともに、その修正により増加した税額があるときは、これを納付しなければならない。

3 前項の修正申告書に係る税金を納付する場合は、当該税金に係る前条に規定する納期限（納期限の延長があったときは、その延長された納期限。第16条第2項において同じ。）の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、当該税額に年14.6パーセント（修正申告書を提出した日までの期間又はその日の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

(納税義務者の不申告に関する過料)

第13条 納税義務者が、第11条の規定によって申告すべき事項について正当な理由がなくて申告をしなかった場合においては、その者に対し、3万円以下の過料を科する。

2 前項の過料の額は、区長が定める。

3 第1項の過料を徴収する場合において発する納入通知書に指定すべき納期限は、その発した日から10日以内とする。

(更正及び決定)

第14条 区長は、第11条の申告書又は第12条第2項の修正申告書の提出があった場合において、申告又は修正申告に係る課税標準数又は税額がその調査したところと異なるときは、これを更正することができる。

2 区長は、納税者が前項の申告書を提出しなかった場合においては、その調査によって、申告すべき課税標準数及び税額を決定することができる。

3 区長は、前2項の規定によって更正し、又は決定した課税標準数又は税額について、調査によって、過大であることを発見した場合又は過少であり、かつ、過少であることが納税者の偽りその他不正の行為によるものであることを発見した場合に限り、これを更正することができる。

4 区長は、前3項の規定によって更正し、又は決定した場合においては、遅滞なく、これを納税者に通知するものとする。

(更正及び決定等に関する通知)

第15条 前条第4項の規定による狭小住戸集合住宅税の更正又は決定の通知、法第688条第6項の規定による狭小住戸集合住宅税の過少申告加算金額又は不申告加算金額の決定の通知及び法第689条第5項の規定による狭小住戸集合住宅税の重加算金額の決定の通知は、規則で定める通知書により行うものとする。（平19条例37・令2条例41・一部改正）

(更正及び決定に係る不足税額等)

第16条 狭小住戸集合住宅税の納税者は、前条の通知書により通知を受けた場合においては、当該通知に係る不足税額（更正による不足税額又は決定による税額をいう。次項において同じ。）又は過少申告加算金額、不申告加算金額若しくは重加算金額をそれぞれ当該通知書に記載された納期限までに納付しなければならない。

2 前項の場合においては、その不足税額に第11条に規定する納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、年14.6パーセント（前項の納期限までの期間又は当該納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞金額を加算して納付しなければならない。

(減免)

第17条 区長は、狭小住戸集合住宅税の納税者が、次の各号のいずれかに掲げる集合住宅の建築等を行う場合は、規則で定めるところにより狭小住戸集合住宅税を減免することができる。

- (1) 国又は地方公共団体が特定の政策目的のために行うとき。
- (2) 区の特定の政策に基づく集合住宅として必要であると区長が認めるとき。
- (3) 前項の規定により狭小住戸集合住宅税の減免を受けようとする者は、規則で定める申請書を区長に提出しなければならない。
- (4) 区長は、前項の申請書の提出を受けた場合は、調査のうえ減免額を決定し、納税者に通知するものとする。

(委任)

第18条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、法第669条の規定による総務大臣の同意を得た日以後、規則で定める日から施行する。（平成16年規則第46号で平成16年6月1日から施行）

(適用)

2 この条例は、この条例の施行の日以後における建築等の行為に対して課すべき狭小住戸集合住宅税について適用する。

(延滞金の割合の特例)

3 当分の間、第12条第3項及び第16条第2項に規定する延滞金の年14.6パーセントの割合及び年7.3パーセントの割合は、これらの規定にかかわらず、各年の延滞金特例基準割合（平均貸付割合（租税特別措置法（昭和32年法律第26号）第93条第2項に規定する平均貸付割合をいう。）に年1パーセントの割合を加算した割合をいう。以下この項において同じ。）が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、年14.6パーセントの割合にあってはその年における延滞金特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合とし、年7.3パーセントの割合にあっては当該延滞金特例基準割合に年1パーセントの割合を加算した割合（当該加算した割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、年7.3パーセントの割合）とする。（令2条例41・追加）

(見直し)

4 区長は、この条例の施行後5年ごとに、条例の施行状況、社会経済情勢の推移等を勘案し、この条例について検討を加え、その結果に基づいて条例の廃止その他必要な措置を講ずるものとする。（令2条例41・旧第3項繰下）

附 則（平成19年7月3日条例第37号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成21年6月26日条例第37号）

(施行期日)

1 この条例は、地方税法（昭和25年法律第226号）第669条の規定による総務大臣の同意を得た日以後、規則で定める日から施行する。（平成21年規則第71号で平成22年4月1日から施行）

(適用)

2 この条例による改正後の豊島区狭小住戸集合住宅税条例の規定は、この条例の施行の日以後における建築等の行為に対して課すべき狭小住戸集合住宅税について適用する。

附 則（令和2年12月9日条例第41号）

(施行期日)

1 この条例は、令和3年1月1日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、第15条の改正規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の豊島区狭小住戸集合住宅税条例附則第3項の規定は、施行日以後の期間に対応する延滞金について適用し、同日前の期間に対応する延滞金については、なお従前の例による。