

## 本税条例の施行状況について

### 1. これまでの課税及び収納状況

本税については、条例施行後9年が経過し、24年度末時点で169件、29億の課税を行ってきたところであるが、課税客体の把握から申告・納付に至る一連の行為において、これまでのところ税の根幹に関わるような問題は生じていないと認識している。

しかし、収入未済（滞納）が現年で13,000千円、過年度で14,500千円、合わせて2件発生しており、このことについては、今年度の監査委員による定期監査においても「本税の徴収時期等の見直しを建築担当部局と検討するよう」指摘されているところである。

この収入未済については、現年13,000千円は分納誓約を取り付けており、本年10月末の納付にて完納しているが、一方で過年度14,500千円については現在のところ納付の見込みがたっていない状況である。

【別紙1参照】

### 2. 収入未済に至る経緯

【別紙2参照】

### 3. 問題点

#### 本税条例上、着工後の建築主変更への対応が課題となる

⇒ 本税は、集合住宅を建築する「建築主」に納税義務が生じる。ここでいう「建築主」とは、基本的に建築基準法上の建築主のことであり、着工時における建築主のことをいう。

ここで問題となるのが、建築主が変更となった場合である。

建築工事の途中、あるいは竣工後に建築主が変更となった場合には、工事に着手した当初の建築主が納税義務者となる。

よって、建築物が売買され、建築主が変更となった場合における滞納処分については、当初の建築主に対するものに限定されることになり、有効な手段である新建築主に対する登記上の差押処分ができないこととなっている。

### 4. 今後の対応

本税は、狭小住戸の建築を抑制することが趣旨であるため、建築主が資金計画の中で税負担の重さをより意識するであろうと思われる建築着工時に課税するものであり、着工から2ヶ月以内を申告・納付期限として定めている。

税創設の16年度から24年度末までに169件の課税実績がある中、現在収入未済は1件であるため、この1件のケースをもって課税時期等、税の根幹となる部分を改正する予定はないが、今後の建築動向等を十分に注視していく必要がある。

平成 25 年 度

定期(部局・施設)監査結果報告書

平成 25 年 9 月

豊 島 区 監 査 委 員

・豊島区狭小住戸集合住宅税の収入未済について

豊島区狭小住戸集合住宅税は、ワンルームマンション建築抑制のため、平成16年度より豊島区が法定外普通税として政策的に取り組んだもので、1住戸専用面積30平方メートル未満の狭小住戸を9戸以上有する集合住宅に対し、1戸あたり50万円を課税する制度である。平成24年度現年課税分で13,000千円、過年度分で14,500千円の収入未済がある。1件当たりの税額は大きく、現在の収入未済は2件であるが、未徴収が常態化すると他の建築主に対する影響も懸念される。収入未済の原因は建築主の資金繰りの悪化と所在不明によるものである。

収入未済が生じないように、徴収時期等の見直しについて建築担当部局とも検討をされたい。

## 収入未済に至る経緯

滞納会社は主にマンションの売買仲介を行う不動産業者である。

平成 22 年 4 月 2 日敷地内に杭打ちしてから本格的に建築工事が開始されたが、滞納会社から申告書の提出はなかった。課税担当からの再三にわたる申告<sup>しよう</sup>態<sup>たい</sup>により、滞納会社は 6 月 1 日に申告書をようやく提出した。

滞納会社はマンション建設に際して全て他人資金で企画実行していたことから常時資金難の状況にあり、申告書を提出しても納税資金がなく滞納となった。

平成 22 年 12 月に建築主を滞納会社から新建築主 A（以下 A）に変更して建物が完成、A がマンションの所有者として保存登記をした。

条例上、納税義務者は申告時（課税時）の建築主と規定されており、建物完成時（保存登記）の新建築主ではないことから、マンション建物の所有者 A への調査追及を断念せざるを得なかった。

滞納会社について直ちに財産調査に着手し、平成 24 年 10 月文京区所在マンション 7 戸について参加差押えした。しかしそれ以外に差押えできる財産は発見できなかった。その後、参加差押えした物件は、真実の所有者が確定判決で所有権を証明したことから参加差押えを解除する方針である。

なお、滞納会社は登記上住所から引き払っており所在不明である。