

区分所有に係る家屋に対する 固定資産税の免税点の適用について

質 問

Xは家屋を単独で所有していますが、免税点未満の物件のため、固定資産税が課されていません。この度、Xが新たに当市内で区分所有に係る家屋を取得した事がわかりました。

翌年度の課税にあたり、免税点の判断は、両物件を合算して行えばよいのでしょうか。

また、このような場合の納税通知書の交付について教えてください。

回 答

区分所有に係る家屋については、共有物に対する課税となりますので、当該家屋全体の課税標準となるべき額により免税点の判断を行い、単独所有の家屋とは区別して、別個に免税点を判断します。

なお、納税通知書については、ご質問の事例では、区分所有に係る家屋が免税点以上であれば、当該家屋分について交付することになりますが、仮に両物件とも免税点以上である場合については、これらの税額を合算して交付するのが適当です。

解 説

1. 免税点制度について

地方税法（以下「法」という。）上、固定資産税においては免税点の制度が設けられています（法第351条）。免税点制度とは、零細な課税客体を把握し課税することによって増加する税収入が僅少であるのに対して、徴税費が増加し、事務が繁雑になるという欠点を避けようとするもので、課税標準となるべき額が一定額未満のものについては課税をしないという制度です。

具体的には、同一の者が同一市（区）町村内に所有する固定資産の課税標準となるべき額が、土地に

あつては30万円、家屋にあつては20万円、償却資産にあつては150万円に満たない場合においては、当該市町村の条例で例外の定め（法第351条ただし書）をしない限りは、課税をすることができません。仮に、同一の者が同一市（区）町村内に複数の固定資産を所有している場合には、それぞれの固定資産の課税標準となるべき額の合計額で免税点の判断を行います。

なお、共有物についての免税点の適用については、法上明文の規定はありませんが、共有者をもって一の所有者として適用するものと解されていますので、それぞれの共有者が他に固定資産を単独所有している場合であっても、その資産とは別個に免税点を適用することとされています。

2. 区分所有に係る家屋に対する課税について

通常、共有物に係る固定資産税は、法第10条の2の規定に基づき、納税者が連帯して納付義務（連帯納税義務）を負うこととなりますが、区分所有に係る家屋に対する固定資産税については、共有者相互間の共有意識が希薄であり、連帯納税義務を課することが極めて困難であるとの判断から、法上は特例が設けられています。法第352条第1項には、「建物の区分所有等に関する法律第2条第2項の区分所有者は、当該家屋に係る固定資産税額を当該区分所有者全員の共有に属する共用部分に係る同法第14条第1項から第3項までの規定による割合によって按分した額を、当該区分所有者の当該家屋に係る固定資産税として納付する義務を負う」とされており、納税通知書も区分所有者それぞれを納税義務者として交付することになります。

つまり、区分所有に係る家屋については、連帯納税義務の規定が排除されている訳ですが、この場合に免税点の判断を行うにあたり、区分所有に係る家屋全体で判断するのか、あるいは区分所有者ごとに判断するのか、といった疑問が生じます。

3. 区分所有に係る家屋に対する免税点の判断について

しかしながら、連帯納税義務の適用を受けない区分所有に係る家屋であっても、家屋課税台帳に登録するのは、当該区分所有に係る家屋全体です（法第341条第12号）、区分所有に係る家屋については、当該家屋全体を一棟として評価し、税額を算定した上で、最終的に税額を当該区分所有者全員に按分する制度ですから、個々の専有部分（共用部分の持分を含む。）についての課税標準となるべき額はあり得ず、免税点の判断は、他の共有物に係る家屋と同様、区分所有者全員の共有物として判断することとなり、一棟の家屋全体の課税標準となるべき額で行うことになります。

4. 質問の事例についての検討

以上のことから、ご質問の事例のように、単独所有の家屋を有する者が、同一市（区）町村内に区分所有に係る家屋を有する場合であっても、免税点の適用はそれぞれ別個に行われる事になり、共有物に係る固定資産税の免税点の適用と同一の扱いになります。

また、区分所有に係る家屋の敷地の用に供されている土地で一定の要件を満たすものに対して課する固定資産税についても、当該共用土地に係る持分の割合によって按分した額を、当該共用土地納税義務者の当該共用土地に係る固定資産税として納付する義務を負うものとされています（法第352条の2）が、これについても区分所有に係る家屋の免税点の適用の場合と同様に取り扱います。

なお、ご質問の事例で、仮にいずれの家屋も免税点以上の物件である場合の納税通知書の取り扱いについては、これらの所有者が同一ではないことから、同一の納税義務者であっても、納税通知書を区別して交付するというところも考えられるところですが、区分所有に係る家屋の課税については、連帯納税義務が排除され、各区分所有者を納税義務者として、個々に納税義務を発生させていることからすると、他に単独所有している固定資産と合算した額を確定税額として納税の告知を行う方が、納税の円滑化及

び課税事務の簡素化の観点からも適当と考えられます。

（大阪府総務部市町村課税政グループ）