

Q&A (案)

I 導入目的

Q1 課税対象となる建設行為を行う事業者は、「良好な自然環境や住環境を活かして利益を得ている」のですか？

(回答)

市民意識調査(H21.1)によれば、箕面市に住むようになった理由について「自然の山々が近くにあり、自然環境が良いから」との回答が最も高く37.0%を占めています。

また、「住みよさランキング」(東洋経済新報社発行)では箕面市が3年連続(2012・2013・2014)で大阪府内1位であり、本市固有の良好な住環境等の効果により人口が増加しています。このため、これら市内移住希望者の住宅需要等に基づく開発や建設行為により住宅等を供給する事業者は利益を得ているといえます。

Q2 大阪府で検討されている森林の保全と都市の緑化にかかる新たな施策の財源と重複はないのですか？

(回答)

大阪府では、森林の保全及び都市の緑化の推進のための施策及び財源の確保についての調査審議を行うことを目的に、「大阪府森林の保全及び都市の緑化の推進に関する調査検討会議」が設置されていますが、現時点では、結論は出されていません。

大阪府で想定されている税制は、その中間とりまとめで「森林の保全と都市の緑化にかかる新たな施策の方向性と、その財源について『今後、府民税均等割の超過課税を基本に検討を深める必要がある』」と取りまとめられています。このことから、府民に対し現行の府民税に一定金額を一律で上乗せするものと想定されます。

今回の開発事業等緑化負担税は、事業者が行う建設行為に着目して課税するものであり、重複するものではありません。

II 納税義務者

Q3 「建設行為を行う事業者」とはどのような者を意味するのですか？

(回答)

納税義務者となる「建設行為を行う事業者」は以下の2パターンを指します。

- (1) 建設行為として定める①土地区画形質の変更(開発行為等)②建築物等の建築、相当規模の修繕、模様替えにかかる行為(建築物の建築等)を反復、継続、独立して行う法人又は個人
- (2) 反復、継続、独立して行う業(建設業以外も含めます。)を行う法人又は個人

人で、その業のために建設行為を行う者

Q4 なぜ開発事業者が納税義務者となるのですか？

(回答)

事業として行う建設行為は、農地等を減少させ宅地を増やしていくなど、明確にまちの姿に改変を加える行為であるため、課税客体としたものです。

これまで箕面市が育ててきた良好な自然環境や住環境をはじめとする都市環境を利用し、継続的・反復的に行われる事業としての建設行為に対し、前述の環境の維持・保全・充実に要する費用を賄うため、その行為を行う事業者に税負担を求めるものであるからです。

Q5 税の公平性を担保しているといえるのですか？

(回答)

開発を行う規模に応じて、建設行為を行うすべての事業者、市内のすべての土地について、同じ課税標準、同じ税率による単純比例での税額となることから、公平性が担保されています。

市内の全ての建設行為において、課税標準をその開発行為が行われる土地の敷地面積に指定容積率を乗じた面積とし、税率は一律で250円としています。また、敷地面積から市のまちづくり推進条例で義務付けている緑化面積は控除することとしています。

III 非課税事項

Q6 同一事業者、同一敷地、同一事業とはどのような場合ですか？

(回答)

それぞれ以下のような場合を意味します。

- ・同一事業者：個人、法人問わず名義が同じであること
- ・同一敷地：敷地の地番、面積等に変更がないこと
- ・同一事業：その土地において行っている事業に追加、変更がないこと

※Q7 「農地および森林の維持、保全に資する」ことはどのように判断するのですか？

(回答)

建設行為が行われる土地の地目が、田・畑・山林の場合には、農林業の用に供する建築物以外は建てられないため、「農地および森林の維持、保全に資する」と見なします。

地目が田・畑・山林以外の場合には、必ずしも「農地および森林の維持、保全に資する」とはいえないため、非課税とはしません。

※Q8 事業者が自らの事業所として建築を行った場合には、課税の対象となりますか。また、建設行為を行う者自らが住む住宅と事務所等が一体となった場合は課税の対象となりますか？

(回答)

事業者が自らの事業所として新たに建築行為を行った場合には、自己居住用とはいえないため、課税の対象となります。ただし、同一事業者が同一敷地において同一事業を継続するために行う建設行為は非課税となります。

また、自己居住用の住宅と事務所等が一体となった場合は、事業所名義で行われるものについては、敷地全体について個人の自己居住用とみなさず課税の対象となります。

※Q9 集合住宅の一部を自らの住居とする予定で建設行為を行う場合、課税対象となる敷地面積はどうなりますか？

(回答)

集合住宅を建設するという行為が「事業として行う建設行為」に該当するため、敷地面積の全体が課税対象となります。

IV 課税客体

Q10 「事業として行う建設行為」とはどのような意味ですか？

(回答)

「事業として」とは、対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供が反復、継続、独立して行われること。(消費税法第2条第1項第8号《資産の譲渡等の意義》に規定されている「事業として」の意義を引用)であり、「事業として行う建設行為」には、以下の2パターンがあります。

- ①建設行為を反復、継続、独立して行う法人又は個人が行う建設行為
- ②反復、継続、独立して行う業(建設業以外も含めます。)を行う法人又は個人がその業のために行う建設行為

Q11 一筆の土地を分筆又は合筆する場合、課税の対象となりますか？

(回答)

宅地の分筆又は合筆のみでは課税の対象にはなりません。ただし、土地の分合筆後、建築物の建築等が建設行為に該当する場合には課税の対象となります。

Q12 自己居住用の住宅として申告し、課税対象外となった建設行為について、建築後に住宅の一部を塾の教室などの事業に利用している場合は、課税の対象となりますか？

(回答)

建築行為を伴わない形での事情変更により事務所等に利用することとなった場

合は、課税の対象となりません。

Q13 大規模な宅地(500㎡以上の駐車場等)を細分化して土地を分譲し、個人名義で確認申請やまちづくり推進条例第20条の2協議を行った場合、課税対象になりますか？

(回答)

土地の売買や仲介だけでは、課税対象となりません。大規模な宅地を細分化する場合は、まちづくり推進条例の手續等が必要となるので、その時点で課税となります。その後の個人名義のまちづくり推進条例第20条の2の協議は対象とはなりません。

Q14 事業者が既存の住宅を転売する目的で譲り受け、リフォームする場合は、課税対象となりますか？

(回答)

建築確認申請を伴うリフォームは、事業として行う建築行為に該当するものとして課税対象となります。

個人が自らが住む住宅を事業者にリフォームしてもらう場合には課税の対象とはなりません。

Q15 土地区画整理事業は課税対象となりますか？

(回答)

土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業であり、開発事業等緑化負担税における建設行為の定義に当たらないため課税対象とはなりません。

ただし、土地区画整理事業で整備、区画化された土地を、土地区画整理事業に伴い、宅地化し、建築物の建築を行うような、建設行為の定義に該当する場合には、課税の対象となります。

Q16 土地区画整理事業において、区画された敷地は、事業の中で一部を緑地負担として緑地化し、緑化に協力しており非課税とすべきではありませんか？

(回答)

課税の対象となるのは、建設行為を行う敷地であり、建設行為が行われる以前において、その敷地がどのように整備されたか、区画されたかということは問いません。したがって、土地区画整理事業で緑化の負担をしていることは、開発事業等緑化負担税の課税には影響しません。

V 徴収方法

Q17 申告・納付はどのような手続き、タイミングで行われますか？

(回答)

開発事業等緑化負担税で定める開発行為等または建築物の建築等の協議完了から2ヶ月以内に申告及び納付していただきます。

建築行為に必要な申請または事前協議等のため、市役所の窓口に来庁した際に、申告書及び納付書を受け取り、必要事項を記載の上、許可又は協議完了後すみやかに金融機関等の窓口において納付していただくこととなる予定です。

Q18 一連の開発事業の中で複数の開発行為等が行われる場合の徴収を行う時期はいつですか？

(回答)

建築行為の一連の手続きの流れの中で最も早い段階の手続きにおいて課税します。

Q19 最初の手続きを行う事業者だけ課税の対象となり、以後の手続きに課税されないのは不公平ではないですか？

(回答)

建築物が建築されるまでの一連の行為に着目して課税を行うものであり、建設行為時の敷地に課税を行うものです。そのうちの最初の手続きにおいて課税することが、确实、かつ、効率的に課税することができるためです。

※Q20 「土地の区画形質の変更」の段階で業者に課税した場合土地の区画形質の変更から建物の建築までの間に長い期間が空いた場合にどのように管理し、課税の誤りが行らないようにするのですか。

(回答)

課税された土地は敷地の地番及び地図台帳で管理し、建築物が建築されるまでの一連の行為の中において一度課税された土地については、再び課税が行われないよう管理します。

※Q21 緑化負担税を一度払った土地は、次の売買時には、課税対象となりますか。例えば、事業用地が繰り返し転売された場合や個人が自己所有の住宅を不動産会社Aに売り、Aがその住宅を販売した場合、その都度、課税されますか？

(回答)

建築行為の一連の流れで、最初の手続きで一度課税された敷地については、建築行為が完了するまでの間に行う手続きにおいては、緑化負担税はかかりません。

一連の建築行為が完了した後、再び同一の敷地において、新たに行う建築行為については、課税の対象となります。

単に、敷地の転売が行われた場合には、課税の対象とはなりません。

Q22 課税に漏れ落ちはありませんか？

(回答)

都市計画法第29条の開発許可、まちづくり推進条例第20条協議等の手続きではすべてを把握することはできませんが、建築物を建設する際には、建築確認申請前段にまちづくり推進条例第20条の2協議が全てにかかることから、その時点で全てを把握することができ、漏れ落ちは発生しません。

たとえば、500㎡以下の駐車場や敷地を分割して、戸建住宅を建てた場合、その分割行為には、まちづくり推進条例の手続きを必要としないので、課税はできません。しかしこの場合、宅地化するには下水道の「公共下水道施設築造工事施行承認申請」を提出することから、その手続きに連動させて課税することとなります。

さらに、建築物を建設する際のまちづくり推進条例第20条の2の協議で再確認することとなります。

VI 課税標準と税率

※Q23 一部を自己居住として用いる目的で店舗つき住宅を建てた場合、課税対象となりますか？

(回答)

店舗に用いることを予定している部分がある場合には、「事業として行う建築行為」に該当するものとして課税の対象となります。

Q24 大規模な開発を行う場合に、開発する敷地面積の一部を公園などとして市に譲り渡す場合には、その面積については、課税対象の敷地面積から控除する方が公平ではありませんか？

(回答)

そもそも事業者が大規模な開発するからこそ公園や道路などの公共施設が必要となるものであり、その事業に起因する公共施設用面積を課税対象から控除する必要はないと考えます。

また、開発時において開発の中で市に帰属又は譲渡された公園などについては、後年度以降その維持管理に要する経費を市の財政支出により賄っていくこととなるものであり、税収の使途の趣旨に沿うものです。

Q25 建設行為を行う敷地において、まちづくり推進条例施行規則別表第8などに規定する緑地面積は課税対象となる敷地面積から控除されますが、市へ移管する予定の公共施設用地は課税対象です。なぜ違うのですか？

(回答)

両者とも、箕面市において建設行為を行う際には、一定必要となるものですが、前者が、建設行為の敷地内に整備して以降も敷地所有者の支出により維持管理されていくものであるのに対して、後者は、開発事業者が整備し、箕面市に移管された

後には、箕面市の財政支出により維持管理が行われていくという点の違いによるものです。

Q26 土地の指定容積率を考慮するより、実際に建築される建物の階数により税額を決める方がより公平ではないですか？

(回答)

実際に建築される建物の階数は、申告納付から建築行為が完了するまでの間に建築物の計画の変更により変わりうるものであり、今回の税制では、最初の手続きで課税することから、公平性の担保が困難となります。

そのため、課税標準は、計画変更によって変わらない建築行為が行われる敷地面積の広さと、その土地の将来あるべき土地利用の姿に基づき必要と考えられる用途地域を勘案して決められている指定容積率により課税することがより公平性が担保されるものです。

※Q27 既に緑化負担税が課税された建物の敷地に隣接する土地を、新たに建築物の敷地に含め建築行為を行う場合は、敷地全体が課税の対象となりますか？

(回答)

既存の建物の建設行為が既に課税されている敷地に隣接して、新たに土地を加え、全体を敷地とする新たな建築行為を行う場合には、建築行為を行う敷地からすでに課税されている敷地の面積を控除した面積を課税標準の敷地面積として課税することとなります。

VII 税収の使途

Q28 税収の使途となる「良好な自然環境や住環境をはじめとする都市環境の維持・保全及び向上に要するもの」とはどのような事業が該当しますか？

(回答)

市が現在取り組んでいる施策に限らず、今後新たに行う施策で、「良好な自然環境や住環境をはじめとする都市環境の維持・保全及び向上にようするもの」に該当する森林整備、市街地緑化、農地保全などの事業が対象となります。