



## 《会計・税務の知識》 固定資産税のしくみ

### はじめに

土地や建物を所有されている方を対象に毎年課税される固定資産税ですが、毎年市町村から固定資産税額が記載された納付書が送られてきますので、特に気にかけることなく記載された金額を納付されている方もいらっしゃると思います。

昨今、各地の自治体で固定資産税の過大徴収が過去にわたって行われてきたことが発覚し、問題となりました。

所得税や相続税などは、納税者が自ら税額を計算し納付する申告納税方式となっているのに対し、固定資産税は特に手続きを行うことなく、税額が算定され納付書が送付されてくる賦課課税方式となっているため、長期間誤りに気が付かないものと思われる。

それだけに、ご自身が所有されている不動産に係る固定資産税の仕組みを知ることが重要です。

### 1. 納税義務者

固定資産税は毎年1月1日時点の固定資産の所有者に対し、市町村が固定資産税を算定して課税します。

年の途中に固定資産を取得した場合には、1月1日時点では所有していませんので、取得年度の固定資産税を納付する必要はありません。

一方、年の途中で売却した場合には、1年分の固定資産税を納付する必要があります。

なお、不動産取引の際、商慣習で未経過分の固定資産税を売主・買主間で精算することがありますが、納税義務者はあくまでも1月1日時点の所有者となります。

### 2. 固定資産税の算定方法

#### ① 固定資産税評価額

固定資産税は1月1日時点の土地・建物の評価額(課税標準)に税率を乗じることによって計算されます。固定資産税評価額の算定方法は、土地・建物で異なります。

まず、土地については、固定資産税評価基準に基づき、街路に沿接する標準的な土地の単位地積当たりの価格である路線価を付設し、この路線価に基づいて算定されます(路線価方式)。さらに、土地の利用状況、奥行きや形状等を加味して固定資産税評価

額が算定されます。

一方、建物については、購入費や建築工事費ではなく、再建築した場合にかかる費用を基準として評価する方法(再建築価格方式)により算定されます。

具体的には、建物に使用されている資材の種類や量から新築した場合の単位当たりの費用を求め、それに経過年数・床面積等を加味して算定されます。

なお、固定資産税の計算基礎となる固定資産税評価額は、3年に1度見直されることとなっています。

#### ② 税率

固定資産税の税率は、市町村によって異なる場合がありますが、基本的には標準税率である1.4%となっています。さらに、都市計画税として0.3%が合わせて課税されます(東京都23区内の場合も同様)。

### 3. 住宅用地の特例について

固定資産が特例の対象となる場合には、固定資産税評価額に一定の調整を加えた金額が課税標準となります。特例の1つとして、土地が住宅用である場合には、固定資産税の負担が軽減されます。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	1戸につき 200㎡まで	価格× $\frac{1}{6}$	価格× $\frac{1}{3}$
一般住宅用地	上記以外	価格× $\frac{1}{3}$	価格× $\frac{2}{3}$

(東京都HPより)

住宅用地で200㎡までの部分については、固定資産税評価額の6分の1が課税標準となります。また、新築住宅についても要件を満たす場合には一定期間減額措置があります。

固定資産税評価額及び課税標準額は毎年送付されてくる固定資産税明細書で確認できます。

#### 最後に

紙面の制約上、固定資産税に関する全ての事項は網羅できていませんが、ご自身が所有されている固定資産にかかる税金がどのように計算されているかを知ることが必要だと思います。

固定資産を所有されている限りは毎年発生する税金ですので、固定資産税の通知書を一度ご確認頂けるとよろしいかと思います。

(担当:長澤)