

2

固定資産税

(1) 固定資産税の概要

固定資産税は、土地や家屋等の不動産または償却資産を所有している者（個人、法人を問いません）に対して、その所在する市町村（東京23区内では都）が課税する税金です。

毎年1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている人（納税義務者）に対して、第1期の納付月（4～6月頃）に納税通知書が送付され、年4回に分けて納付することになります。

(2) 納税義務者

固定資産税の納税義務者は、毎年1月1日（賦課期日といいます）現在において、各市町村に備え付けられている固定資産課税台帳にその土地や家屋の所有者として登録されている人です。

年の途中で土地や建物を譲渡しても、その年の固定資産税はすべて譲渡者にかかってきますから、譲渡契約のときにその年の固定資産税に関する清算規定を盛り込むことが不動産取引の慣行として行われています。

コラム 賦課期日と課税資産

固定資産税の課税対象となるか否かは、賦課期日（1月1日）の現況により判定します。したがって、賦課期日に所在していた家屋等がその後焼失、解体等の事由で滅失したような場合であっても、その年度分の固定資産税は全額課税されることとなり、滅失後の期間に対応する税額分が還付されるということはありません。

また、これと反対に、賦課期日後に所在することとなった家屋等については、その年度分の固定資産税は全く課税されないこととなります。

(3) 税額計算

固定資産税の税額は、次の算式により計算します。

$$\text{課税標準} \times \text{税率} = \text{税額}$$

コラム 固定資産税の徴収

市町村は、固定資産税額を計算して賦課決定し、その税額や各納期における納付額、納期限等を記載した納税通知書を納税者に交付して、これを徴収することになります。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

(4) 課税標準

固定資産税の課税標準は、土地と家屋では次のとおり異なります。

- ・土地……………固定資産課税台帳に登録されている価格を基準として、別に定められた負担調整率を乗じて計算した金額
- ・家屋……………固定資産課税台帳に登録されている価格

※固定資産課税台帳に登録されている価格とは、固定資産評価基準に基づいて評価された基準年度ごとの価格です。この価格は、原則として次の基準年度まで3年間据え置かれます（直近の基準年度は平成24年度です）。ただし、2年目、3年目の賦課期日において、地目の変更や家屋の改築など特別の事情によって基準年度の価格を据え置くことが適当でない場合には、その土地や家屋に類似する土地や家屋の基準年度の価格に比準する価格が課税標準となります。

(5) 税率

固定資産税の標準税率は、1.4%です。市町村はこれと異なる税率を定めることもできます。

(6) 免税点

同一の市区町村の区域内にあって、同一の者が所有する土地や家屋に係る固定資産税の課税標準額が、次に掲げる金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

- ・土地……………30万円
- ・家屋……………20万円

コラム 土地および家屋の名寄帳

固定資産課税台帳に基づいて、同一の所有者の所有する土地または家屋に関する登録事項を所有者ごとにまとめて記載した帳簿のことを名寄帳といいます。

この名寄帳に記載する事項は、土地名寄帳にあっては納税義務者の住所および氏名または名称、土地の所在、地目、地積、価格等であり、家屋名寄帳にあっては納税義務者の住所および氏名または名称、家屋番号、床面積、価格等とされています。

(7) 宅地等に対する負担調整措置

固定資産税評価額の評価替えは原則として3年に1度ですが、その間の評価の変動による急激な負担の増加を緩和するために設けられている措置が負担調整措置です。平成24年度から平成26年度までの土地の固定資産税評価額にも所定の負担調整措置が設けられています。

(8) 住宅用地の課税標準の特例

① 住宅用地の定義

住宅用地とは、次のいずれかに該当するものです。

- イ. 専用住宅（建物全体が居住用の家屋）の敷地となっている土地で、家屋の床面積の10倍まで

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

の面積の土地

□. 併用住宅（建物の一部が居住用の家屋で、居住部分の割合[※]が4分の1以上あるもの）の敷地となっている土地で、家屋の床面積の10倍までの面積の土地のうち、その面積に次の表の率を乗じて得た面積の土地

家屋の種類	居住部分の割合 [※]	率
地上階数5以上を有する 耐火建築物である家屋	$\frac{1}{4}$ 以上 $\frac{1}{2}$ 未満	0.50
	$\frac{1}{2}$ 以上 $\frac{3}{4}$ 未満	0.75
	$\frac{3}{4}$ 以上	1.00
それ以外の家屋	$\frac{1}{4}$ 以上 $\frac{1}{2}$ 未満	0.50
	$\frac{1}{2}$ 以上	1.00

※居住部分の割合 = 居住部分の床面積 ÷ 家屋の総床面積

② 住宅用地の特例措置

上記①の要件を満たす住宅用地については、課税標準の特例措置が下記のように講じられています。

家屋の種類	特例額
小規模住宅用地	価格 × $\frac{1}{6}$
一般住宅用地	価格 × $\frac{1}{3}$

※小規模住宅用地……住宅用地で住宅1戸につき200m²以下の部分
一般住宅用地……住宅用地で200m²を超える部分

③ 住宅用地の申告

次の場合には、翌年の1月31日までに「固定資産税の住宅用地等申告書」を提出しなければなりません。

- イ. 住宅を新築・増築した場合
- ロ. 住宅を全部または一部取り壊した場合
- ハ. 住宅を建て替えた場合
- ニ. 家屋の全部または一部の用途を変更した場合（住宅から店舗に、店舗から住宅に変更した場合等）
- ホ. 土地の用途（利用状況）を変更した場合（住宅の庭であった土地を駐車場として利用するようになった場合等）
- ヘ. 住宅が災害等の事由により滅失・損壊した場合

(9) 新築住宅の税額軽減

平成28年3月31日までに新築された住宅で、次の要件に該当するものについては、その住宅に対し新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度間（3階建以上の耐火・準耐火建築物は5年度間）、床面積が120m²までの居住部分に相当する家屋の固定資産税額の2分の1相当額が減額されます。

- ① その家屋の床面積のうち居住用部分（別荘の用に供する部分は除く）の床面積が2分の1以上

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

あること

- ② 居住用部分の床面積が 50m²（アパートやマンション等で貸家の用に供される部分については 40m²）以上 280m² 以下であること

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の認定を受けた住宅が、平成 28 年 3 月 31 日までの間に新築された場合には、証明書類の添付を条件に上記減額期間が 5 年（3 階建以上の耐火・準耐火建築物は 7 年）に延長されます。

コラム 家屋の認定

建築中の建物で家屋の内・外部仕上げ等工事の一部が未了のものであっても、賦課期日における現況が家屋の使用が開始される等一連の新築工事が終了したと認められる状態にあるものは、これを家屋として取り扱うこととされています。

（10）市街化区域内農地に対する課税

① 特定市街化区域農地

東京都の特別区および三大都市圏の特定市の区域内に所在する市街化区域農地をいいます。特定市街化区域農地は、市街化区域農地の課税標準となるべき価格（宅地並み評価）の 3 分の 1 を課税標準として、各年度分の固定資産税の額を計算します。また、負担調整措置についても、住宅用地と同様の措置が講じられています。

② 一般市街化区域農地

市街化区域農地のうち、特定市街化区域農地以外の農地をいいます。評価は状況が類似する宅地の価格に比準する価格によって行われます。この場合、農地を宅地に転用する場合に通常必要と認められる造成費に相当する額が控除されます。また、課税は一般農地に準じて行われます。一般市街化区域農地に係る平成 24 年度から平成 26 年度までの各年度分の固定資産税については、その負担水準の均衡化を図ることとして税負担の調整措置が講じられています。

本資料は、平成 26 年 4 月 1 日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。