

不動産の所有に

不動産の所有に対しては、一般的には固定資産税が課税されますが、都市計画税が課税されることもあります。

固定資産税（市町村税）

土地、家屋、償却資産の1月1日（賦課期日といいます。）現在の所有者に課税されます。

課税は、1月1日現在の状況によりますので、年の途中で所有権が移転したような場合でも、その年度分の固定資産税は1月1日現在の所有者が納めます。

所有者とは、土地については登記簿又は土地補充課税台帳、家屋については登記簿又は家屋補充課税台帳、償却資産については償却資産課税台帳に所有者として登録されている者をいいます。

■税額の計算方法

1. 資産の価格

市町村の固定資産課税台帳に登録されている登録価格（評価額といいます。）

$$\text{課税標準(資産の価格)} \times \frac{1.4}{100}(\text{税率}) = \text{税額}$$

によります。この価格は、国で定めた固定資産評価基準によって決定し、固定資産課税台帳に登録されます。

資産のうち土地及び家屋の価格は、通常、3年ごとに評価替えをします。この評価替えの年を基準年度といいます。この決定された価格は、原則として、3年間据え置かれます。

ただし、土地については平成24年度において地価に関する諸指標から下落傾向がみられる場合には、簡易な方法により価格に修正を加えることができる特別措置が講じられています。

また、新築や評価替えの後に増改築をした家屋、地目の変更、分・合筆などのあった土地については、その翌年から新しい価格を決定します。

2. 免税点

資産の価格が次の金額に満たない場合には、課税されません。

- (1) 土地 30万円
- (2) 家屋 20万円
- (3) 償却資産 150万円

■課税標準の特例

1. 家屋の場合

原則どおり、固定資産課税台帳に登録されている価格が課税標準となります。

2. 土地の場合

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的で、次のような税負担の調整措置がとられています。

- (1) 住宅用地（住宅の敷地で住宅の床面積の10倍までの土地）に係る課税標準の特例

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）…………… 6分の1

一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）…………… 3分の1

- (2) 平成24年度から平成26年度までの税負担の調整措置

負担水準に応じて、次の①～④の措置を講じることにより、負担水準の均衡化を図ることにしています。

- ① 負担水準が相当に高い土地（商業地等の宅地（住宅地以外の宅地）のうち負担水準が70%を超えることとなる土地……………【税負担の引下げ措置】
- ② 負担水準がある程度高い土地（商業地等の宅地のうち負担水準が60%以上70%以下の土地、住宅用地のうち負担水準が90%以上100%未満の土地）……………【税負担の据置措置】
- ③ 負担水準が低い土地（商業地等の宅地のうち負担水準が20%を下回る土地、住宅用地のうち負担水準が20%を下回る土地）…【税負担の引上げ措置】
- ④ ①、②及び③以外の土地……………【税負担の一律5%上昇】

ただし、商業地等の宅地の負担水準が60%を上回る場合は60%とし、住宅用地のうち、負担水準が90%を上回る場合は90%とします。

(注) 住宅用地の据置特例は、平成24年度、平成25年度に限った経過措置であり、平成26年度からは据置特例はなくなります。

(注) 宅地以外の土地についても同様の税負担の調整措置が講じられていますが、評価方法によって取扱いが異なります。

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (×住宅用地特例率 (1/6又は1/3))}} \times 100$$

3. 土地の課税標準額の算出方法

(1) 宅地等

| 区 分 | | 負担水準の求め方 | 課 税 標 準 額 |
|-------------|---------------------------------|--|--|
| 宅 地 等 | 住 宅 | 小規模 (住宅一戸 当たり200㎡ までの部分) | 負担水準が ・100%超→100%に引き下げ 今年度の価格×1/6または1/3 ・90%以上100%未満→据置 前年度課税標準額 ・90%未満→次の式により計算 前年度課税標準額×今年度の価格 ×1/6又は1/3×5%=(A) ただし、 (A)が価格×1/6又は1/3×90%を上回る場合 → 価格×1/6又は1/3×90% (A)が価格×1/6又は1/3×20%を下回る場合 → 価格×1/6又は1/3×20% |
| | 用 地 | 一般 (200㎡を超 える部分) | 前年度課税標準額 評価額×1/3 |
| | 商 業 地 等 の 宅 地 | 前年度課税標準額 評 価 額 | 負担水準が ・70%超→今年度の価格の70%に引き下げ ・60%以上70%以下のもの→据置 前年度課税標準額 ・60%未満→次の式により計算 前年度課税標準額×今年度の価格×5%=(A) ただし、 (A)が価格×60%を上回る場合 → 価格×60% (A)が価格×20%を下回る場合 → 価格×20% |
| そ の 他 | 前年度課税標準額 評 価 額 | 前年度課税標準額×今年度の価格×5%=(A) ただし、 (A)が価格×20%を下回る場合 → 価格の20% | |

(注) 住宅用地の据置特例は平成24年度及び25年度に限った経過措置であり、平成26年度からは据置特例はなくなります。

(2) 農 地

| 負担水準の求め方 | 課税標準額 | 課 税 調 整 率 |
|-------------------|--|--|
| 前年度課税標準額 評 価 額 | 前年度課税標準額× 負担調整率 (但し、当該年度の 価格を限度とする) | 負担水準が 90%以上 →1.025 80%以上90%未満 →1.05 70%以上80%未満 →1.075 70%未満 →1.1 |

■区分所有に係る分割課税

共有物件に対する固定資産税は、共有者が連帯して納税の義務を負うこととされていますが、マンションなどの区分所有家屋及びその敷地とされている共有土地の場合は、分割課税の扱いとなります。

1. 区分所有家屋の分割課税

区分所有に係る家屋の場合は、全体の税額を一定の基準によって各区分所有者ごとにあん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

2. 区分所有家屋の敷地とされている土地の分割課税

区分所有に係る家屋の敷地とされている共有の土地で、次の2つの条件に該当する場合は、全体の税額を各区分所有者ごとの土地の持分割合等であん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

- (1) 区分所有家屋の所有者全員で共有されている土地であること。
- (2) 区分所有者ごとに、土地の持分割合が区分所有家屋の専有部分の床面積割合と一致すること。

ただし、上記(2)の条件が満たされない場合でも、(1)に該当するときは、区分所有者全員の合意によって税額のおん分方法を定めた「おん分申出書」を市町村長に提出し、この申出の内容が適当と認められれば、分割課税の扱いが受けられます。

■新築住宅の軽減

平成26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は、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅では5年度分）に限り、120㎡までの居住部分に相当する税額の2分の1が軽減されます。

1. 床面積の要件

| | |
|-----------------------|--|
| (a)一戸建て住宅の床面積 | 50㎡（一戸建以外の賃家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下 |
| (b)住宅に店舗などが含まれている併用住宅 | 居住部分の床面積が全体の1/2以上であり、居住部分が(a)の床面積であること。 |
| (c)アパートなどの共同住宅 | 独立的に区画された居住部分ごとの面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をあん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。 |
| (d)マンションなどの区分所有の住宅 | 専有部分のうち居住部分が、その専有部分の1/2以上であること。専有部分のうち居住部分の面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をあん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。 |

■認定長期優良住宅に対する減額措置

平成26年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅については、新築後5年度分（3階建以上の中高層耐火住宅では7年度分）に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。

認定長期優良住宅とは

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき耐久性、耐震性、省エネ等の住宅の性能や建築後の維持保全に関する認定基準を満たすもので、所管行政庁（県知事ただし徳島市の場合は市長）の認定を受けた住宅

■省エネ改修工事を行った既存住宅の減額

平成25年3月31日までの間に次の3つの要件に該当する省エネ改修工事を行った住宅について、翌年度分の固定資産税額が3分の1減額（120㎡相当分までに限る）されます。

1. 要件

(1) 次の①から④までの工事のうち、①を含む工事を行うこと。

①窓の断熱改修工事、②床の断熱改修工事、③天井の断熱改修工事、④壁の断熱改修工事

※ ①から④までの改修工事により、それぞれの部位が現行の省エネ基準に新たに適合することになること。

(2) 当該改修工事が、平成20年1月1日に存在している住宅（賃貸住宅を除く）において行われること。

(3) 当該改修工事に要する費用が30万円以上であること。

2. 申告方法

改修後3か月以内に納税義務者の住民票の写し、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関による証明書その他市町村長が必要と認める書類を添付して、市町村に申告書を提出すること。

■固定資産の価格に係る不服審査について

固定資産税の価格に係る審査申出については、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後60日までの間、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出を行うことができます。

■申告

住宅用地の取得、面積の変更、住宅用地の用途変更等が生じた場合には、市町村の条例で定められたところにより、住宅用地の申告が必要です。

■納税

1. 納税の時期…市町村の条例で定められていますが、通常は、4月、7月、12月、2月に納期が定められています。
2. 納税の方法…市町村から送られてくる納税通知書により、定められた期限までに納めます。