

## 固定資産税

### 固定資産税とは

この税金は、土地や家屋を持っているとかかってくる税金で、持っているあいだ毎年かかってくるというのが特徴です。税金を納める人は、毎年1月1日(これを賦課期日といいます)現在、各市区町村に備え付けられた固定資産課税台帳にその土地、家屋の所有者として登録されている人です。

### 計算方法

いくら納めるかですが、それは次の算式によります。

$$\text{土地または家屋の価額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

この算式で「土地または家屋の価額」というのは、固定資産税評価額とされています。税率は、各市区町村によって異なる場合がありますが、標準となる税率は100分の1.4です。納期前に市区町村から納税通知書が送られてきますので、申告の必要はありません。納期は市区町村により異なる場合がありますが、通常は4月、7月、12月、翌年の2月の4期になっています。

なお、課税標準が土地30万円、家屋20万円に満たない場合には、固定資産税は課税されません。



### — タワーマンションを対象とした固定資産税の見直しについて —

昨今は、建築費の高騰等により少し落ち着きをみせたようですが、一時期都心部を中心に、高層マンションの建設ラッシュが続き大変な人気を博しました。こうしたマンションでは、見晴らしの良さなどから、通常、高層階の住戸の価格が低層住戸の価格より格段に高くなりますが、各住戸に係る固定資産税については、建物一棟の固定資産税を単純に各専有部分の床面積に応じてあん分して算出することとなっています。このため、価格の高い高層階の税負担が相対的に低くなるのが問題視されていました。

そこで、居住用超高層建築物における、人の居住の用に供する専有部分の固定資産税については、各区分所有者ごとの税額を算出する際に用いる専有床面積を、全国における居住用超高層建築物の各階ごとの取得価格の動向を勘案して補正されることとなりました。

なお、不動産取得税についても同様の趣旨の措置が講じられています。

### 固定資産税の特例

#### ① 住宅用地の軽減措置

住宅の敷地の用に供されている土地(住宅用地)については、軽減措置があります。軽減の対象となる住宅用地とは、賦課期日(毎年1月1日)現在、次のいずれかに該当するものをいいます。

- (イ) 専用住宅(もっぱら人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地で、その上に存在する家屋の床面積の10倍までの土地
- (ロ) 併用住宅(その一部を人の居住の用に供する家屋で、その家屋の床面積に対する居住部分の割合が1/4以上あるもの)の敷地の用に供されている土地のうち、その面積に下表の率を乗じて得た面積(ただし、敷地の面積がその上に存在する家屋の床面積の10倍を超えているときは、床面積の10倍の面積に下表の率を乗じて得た面積)

家屋の種類	居住部分の割合(注)	率
下に掲げる家屋以外の家屋	1/4以上 1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0
地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	1/4以上 1/2未満	0.5
	1/2以上 3/4未満	0.75
	3/4以上	1.0

(注) 居住部分の割合 = 居住部分の床面積 / 家屋の総床面積

※ 上記の率等は市区町村によって異なる場合がありますので市区町村にお問い合わせ下さい。

以上の住宅用地については、次のように固定資産税評価額が軽減されます。

区分	軽減額
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分 価格×1/6に軽減
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分 価格×1/3に軽減

※ 価格は固定資産税評価額をいいます。

平成27年度の改正によって、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定により所有者等に勧告がされた同法に規定する特定空家等の敷地の用に供する土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外することとされました。