



白駒の池 (長野)

## 固定資産税の基礎知識

今月のMDレポートは、皆さんよく御存知の固定資産税について、おさらいの確認のための勉強をして下さい。固定資産税額は、負担調整という制度が始まって以来複雑怪奇で実態の感覚と合わない税額変動があり、細かくチェックしない方が大変でしょう。払い過ぎていないか十分確認して下さい。また、ちょっとした工夫と手続で節約できることも？

固定資産税派は、市町村税収入の41.4%都市計画税5.9%合計47.3% (全国市町村平均)と約半分を占める (歳入の約30%前後) 貴重な役割を果たしている税金です。

### 1. 固定資産税の評価

評価方法は、総務大臣が定めた固定資産税評価基準に基づき、市町村が決定します。土地・家屋・償却資産の3つに分類課税されます。

**1月1日が重要**

#### ① 土地の評価

宅地・・・地目別評価方法 (利用状況に応じて区分、評価、**1月1日現在の現況の地目**) によります。登記簿の地目に関係なく) 固定資産税路線価格 (地価公示価格の70%を目途) を基にして、幅員、公共施設からの距離等に応じ、間口、奥行、形状など個別状況に応じて評価額を算定します。

農地・・・地区ごとの標準的な他、畑、山林を選定して批准価格を算定します。  
牧場、原野、雑種地・・・売買事例と付近の土地の評価額に基づき評価します。

都市計画税は、標準税率0.3%ですが高崎市は0.25%で、市街化区域内の土地建物に課税されます。

評価額を基に課税標準額を算定→課税標準額×税率 (1.4%) =税額

**小規模宅地の特例** ← 200㎡まで課税標準×1/6  
200㎡超、課税標準×1/ (一般住宅用地、家屋面積の10倍まで) )  
\*皆さんご承知の通り、古屋になっても住宅があれば適用になりますが、空家放置の原因になっています。

#### ② 家屋の評価

・再建築価格を基準とし、**評点数×評点一点当たりの価格=評価額 (=建物の場合課税標準額と同一) ×税率=固定資産税額**  
(経過年数、経年減点、寒冷地等補正率) (物価水準、設計管理費等による補正率)

・**タワーマンション** (H30年度から60メートル超の区分所有家屋) は階数ごとの補正で高層階は増加、低層階は減少評価、総額は変化しない評価方法を採用

・**新築住宅の特例**・・・50㎡~280㎡以下、固定資産税額の1/2減額、期間は一般住宅用3年、耐火構造5年、長期優良住宅5年耐火長期優良住宅7年間

### 2. 固定資産税の負担調整措置

平成30年は3年に1回の評価替えの年となっています。(3年毎に価格を見直す) 中間年度で下落の場合は、修正するが上昇の場合は据え置きとなる。これを評価替えの年に上昇分を課税標準額に反映させて、低く抑えられていた課税標準額を本来の評価に近づけようとする措置が行われています。但し急激な上昇は、減額措置があります。課税標準を本来の評価額に一度に上昇させると納税者の負担増となるので、少しずつ負担増を計る様になっています。これが、現実の感覚とマッチしていない原因となって、目くらましとなっていますので要注意です。

### 3. 固定資産税額のチェックポイント・・・下記記載事項をチェックして納め過ぎをなくしましょう。

① セットバック (道路後退部分) は、非課税の為、分割、申請してゼロとする。

② 住宅用地は、小規模宅地となっているか? → 店舗 (事務所、工場等) を住宅にした、又は併用住宅の店舗部分を住宅に改装した場合、住宅用と非住宅用が混在しているアパート駐車場などの場合、**左記表を確認する又は、現状を支障ない範囲で変更する事も重要です。** 固定資産税は税収の使い道からも、増える事はあっても減る事はないと考えて対処する事が重要です。住宅用土地は1/6と大幅減額となる為。

居住部分の割合	住宅用非住宅用
1/4未満	全部が非住宅
1/4以上1/2未満	50%が住宅
1/2以上	全部が住宅

建物の半分以上が住宅用であれば、全部が住宅用の土地とした課税されます。

建物が1/4 (25%以上50%未満) が住宅用であれば、半分の敷地が住宅用としての課税となります。

アパート戸建貸家等の敷地は、1戸当たり200㎡迄1/6ですので、5戸で1000㎡ (300坪) が1/6となりますが、自宅と駐車場の場合は、有料駐車場部分は非住宅用となりますので、工夫が必要です。住宅に付随する庭や駐車場は住宅用として評価され、200㎡迄1/6、以上は1/3となります。