

居住用財産 所有編 ～固定資産税①～

不動産を買っても売っても税金がかかることを見てきました（売った時は利益が出た場合だけですが・・・）。一方、不動産を所有しているだけでも税金の負担があります。それが固定資産税です。なお、固定資産税は法人にもかかりますが、今回は個人を対象にして見ていきます。



(1) 固定資産税とは

①納税義務者と対象財産

固定資産税は、土地（宅地・田畑・山林など）や建物（家屋・倉庫など）といった不動産を所有している人に対して課税される税金です。当たり前ですが、賃貸マンションなどに住んでいる方にはかかりません。

また、事業や不動産貸付業を営む個人が所有する機械や備品などの資産（減価償却の対象となる資産で、償却資産ともいいます）にも課税されます。私たち会計事務所でも償却資産税と呼んだりしますが、この償却資産税も固定資産税の一種となります。ただし、車は固定資産税（償却資産税）がかかりません。自動車税を支払うからです。要するにどんな名目であれ、物を持つならば税金を払えということですね。

②納付の決定時期

固定資産税の納付が決定する（これを賦課といいます）時期は、毎年1月1日と決まっています。すなわち、毎年1月1日現在に固定資産台帳に名前が載っている人に対して、その年分の固定資産税がかかるという仕組みです。市区町村によって異なりますが、納税通知書はだいたい4月～5月に送られてきます。それを4期に分けて（お金のある人は一気に全納可）納付します。

③亡くなっちゃったら・・・

固定資産を所有している人が、年の途中で亡くなった場合はどうなるのでしょうか？亡くなればチャラ・・・にして欲しいところですが、やはり原則通り1月1日現在の所有者が納税義務を負います。所有者が亡くなったとしても、あとは相続人等がその納税を承継するということですね。

④固定資産税の清算金

不動産を売買するときに、売主と買主の間で固定資産税を清算することが慣例になっています。不動産を大みそかや元旦に売買をすることは少ないでしょうから、通常年税額を日割りで清算することになります。しかし繰り返しとなりますが、固定資産税は1月1日の所有者が負担することとなっている以上、本来的には買主は自分の所有期間に応じた金額を負担する必要はありません。あくまで、一般的な慣習・当事者間の決めごととしてやりとりしているだけで、お互いがよければ清算する必要はないのです。

また、この清算金についてもうちちょっと突っ込んで見ていきましょう。税法上、この清算金は固定資産税の清算とはみなさず、売買代金の一部として取り扱われます。例えば、1,000万円の売買契約に20万円の固定資産税の清算金があれば、1,020万円の売買として取り扱われます。固定資産税の清算でも売買代金の一部でもどっちでもいいじゃんと思うかもしれませんが、これが所得税や消費税に影響してくる場面があります。



《ケース1》 売主の譲渡収入は1,000万円ではなく1,020万円となります。また、取得費が不明な場合は収入金額の5%が取得費となりますので、1,020万円×5%で計算します。

一方、買主側では、この清算金も含めた1,020万円が取得費となります。

《ケース2》 建物の売買の場合、売主にとっては、この20万円も含めて課税売上高を構成します。売主が消費税の納税義務者の場合、納付する消費税額が増えるということです。

カツオ『清算金の計算は、関東では1月1日を、関西では4月1日を起算日とすることが多いみたいだよ』