

居住用財産 所有編 ～固定資産税②～

前回、固定資産税の納税義務者等を見てきましたが、今回も固定資産税の続きで課税標準について見ていきましょう。タイトルは『居住用財産』ですが、今回の内容は居住用財産以外にも共通する事項となります。

(2) 固定資産税と都市計画税

固定資産税の金額は都税事務所や各市町村が計算して、納税通知書（課税明細）が送られてくるため自分で計算することはありませんが、次の通り計算されています。なお、固定資産税の課税標準は原則固定資産税評価額になりますが、一定の要件を満たす土地と家屋については課税標準を小さくすることによって税額を低く抑える措置が取られています。これについては次回ご説明します。



固定資産税の課税標準×1.4%＝固定資産税の額

また、課税明細をよく見ると、固定資産税と併せて都市計画税がかかっている場合があります。これは、土地や建物が都市計画法の市街化区域内にある場合に課税されるものです。

都市計画税の課税標準×0.3%（※）＝都市計画税の額

（※）制限税率（上限）は0.3%となっていますが、税率は各自治体まかせてそれ未満の税率でもよいこととなっています。例えば東京 23 区や大阪市などの大都市圏は 0.3%、大都市周辺の市町村では 0.2%などの税率も見受けられます。



(3) 土地と家屋の課税標準って？

①土地

毎年送られてくる納税通知書を見ると、税額が前年と全く同額であることがあります。それは、課税標準の評価替えが3年に一度しか行われなからです。直近の評価替えは平成 21 年度に行われたので、平成 22・23 年度は行われませんでした。次回は平成 24 年度に行われます。

特に東京 23 区の場合ですが、評価替えを行わない年度（上記例によれば平成 22・23 年度）についても、修正率なるものをはじき出して平成 22・23 年度の価格を決定（修正）しています。より実態に近い評価になるよう取り計らってくれているのですね。しかもこの修正は、価格が上昇している場合には行われず、下落している場合のみの適用となっています。

②建物

建物についても、同様に3年に一度の評価替えとなります。その評価時点で、仮に全く同じ家屋を全く同じ材料で建てた場合の価格（再建築価格）と経過年数に基づく減価率をもとに課税標準を計算します。建物は減価していくので通常は3年ごとに課税標準（税額）は下がりますが、その評価時点での材料費等の建築費が高騰している場合（もっと言えば減価率を上回るほど建築費が高騰している場合）は下がらないこともあります。

また、見た目がどんなに古くなった建物でも、取り壊さない限り最低 20%は課税標準を残すことになっています。したがって下記免税点以下となる場合を除き、建物部分の固定資産税が0になることはありません。

(4) 免税点

地方に土地を所有している場合など、固定資産税の課税明細が送られてこない場合があります。これは、その市区町村ごとに計算した課税標準額が免税点以下となっているからです。免税点は、土地 30 万円・家屋 20 万円です。なお、固定資産税が免税となる場合には都市計画税も免税となります。

ワガメ『自治体の課税ミスもよくあるみたいだから、おかしいと思ったら役所に確認した方がいいわね』