

居住用財産 所有編 ～固定資産税③～

『建物を建てる固定資産税が安くなる』または『空き地だから固定資産税が高い』という話を聞いたことはありませんか？今回は、居住用財産についてそのあたりを見ていきます。



(5) 住宅用地の特例

固定資産税は基本的に役所が計算する税金です。細かいところまで覚える必要はありません。へー、そういう制度があるんだ～程度で結構です。

①住宅用地とは？

居住の用にしか使われていない家屋（専用住宅）については、その敷地全てが住宅用地に該当するため問題ありません。しかし、例えばビルの一部が店舗やオフィスで一部が居住用である併用住宅の場合には、以下の表の区分に応じて住宅用地の面積を計算します。

併用住宅の種類	居住部分の割合	住宅用地の率
下の家屋以外の家屋	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0
5階以上の耐火建築物	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

←例

例) Aビル(5階建・耐火建築物に該当)は1～3階が店舗で4・5階が居住用です。このとき、各階の床面積が同じならば居住部分の割合は2/5=40%となり、左表より住宅用地の率は0.5となります。敷地面積が300㎡なら、住宅用地の面積は300㎡×0.5=150㎡と計算します。

②課税標準の特例措置

①の住宅用地は、さらに家屋の床面積に応じて小規模住宅用地と一般住宅用地にわけられます。小規模住宅用地に該当すれば課税標準が1/6(都市計画税は1/3)となる(その結果、税額もそれぞれ1/6と1/3)ため、かなりの優遇と言えますね。

区分		固定資産税	都市計画税
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	価格×1/3
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	価格×2/3

例) 350㎡の住宅用地の場合、200㎡までは小規模住宅用地として取り扱われるため固定資産税の課税標準は1/6(都市計画税は1/3)になり、残りの150㎡は一般住宅用地として1/3(同2/3)となります。

(6) 新築家屋の特例

新築家屋が次の2つの要件を満たす場合には、居住部分のうち120㎡までについて家屋の固定資産税(都市計画税)が1/2に減額されます。ただし『新築』が要件のため減額期間が定められていて、通常は3年(3階建て以上の耐火・準耐火建築物は5年)、特に認定長期優良住宅については5年(同7年)となっています。

- 要件① 専用住宅又は居住部分が1/2以上の併用住宅であること
- 要件② 家屋の床面積が50㎡以上280㎡以下(あくまで居住用部分の床面積です。マンションやアパートは独立部分に廊下や階段などの共用部分を按分して加えた床面積)であること。

(7) その他の特例

住宅について一定の要件を満たす耐震改修工事、バリアフリー改修工事、窓の断熱改修工事のような省エネ改修工事を行った場合にも、固定資産税額は減額されます。ただし、役所は改修等したことを知りませんので、自ら決められた期間内に特例を受けるための申請をしなければなりません。

カツオ『新築家屋の特例が終わると、税額が一気に高くなってみんなびっくりするみたいだね』