

固定資産の基礎知識

固定資産は固定資産の資産価値に着目して課税される物税としての財産税である。

固定資産とは、土地・家屋・償却資産をいいます。土地とは、田・畑・宅地・公衆用道路・塩田・鉱泉地・地沼・山林・牧場・原野・境内地の土地をさす。家屋とは、住家・店舗・工場・倉庫その他の建物。償却資産とは、構築物・機械・装置・工具・器具・備品等をいいます。

Q 固定資産税いつからいつまでの税？

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在において固定資産課税台帳に所有者として登録されている人に対し、その年の4月1日から始まる会計年度分の税として課税する年税。

Q 固定資産税の課税される標準価格とは？

税額を計算する課税標準額は、1月1日現在の固定資産の価格からもとめる。総務省が定める固定資産評価基準にもとづき、3年ごとに評価替えを行い定め、原則3年間据え置き（評価価格）

Q 固定資産課税標準額とは

不動産（土地）には4種の価格がある。

①時価（実勢価格）②公示価格③相続税路線価格④固定資産税価格がある。

基本は、国土交通省が公表する公示価格。

※ 価格の目安

公示価格(100)>相続税路線価(80)>固定資産評価(70)

Q 固定資産の免税点とは

同じ市町村に同一の人が所有するそれぞれの資産課税標準額の合計が、土地について30万円家屋について20万円、償却資産について150

万円に満たない場合は、課税されません。

Q 税額の計算方法

固定資産税：課税標準額×税率（1.4%）

都市計画税：課税標準額×税率（0.3%）

※都市計画税は都市計画区域内のみ課税。

0.3%が限度税率。都市部のみ。

わかり易くかきましたが、実際の評価手順は複雑でわかりにくく出ています。

例えば、住宅地においては、評価減（評価をある程度まで下げる）や、建物においては取得価格より、30から40%安く評価をしています。

バブル期には、1億円（現金）相続税評価1億円を建物（マンション等）に変える1億円のマンションが7,000万円の相続税評価になる。

差し引き1億円-7,000万円=3,000万円の節税となる。危ない節税手法が取れました。

※ 建物の相続税評価=固定資産評価であることは、現在も代わることはありませんので、やり方次第で節税になります。必ず専門家に相談してください。

相続資産は金融資産のほかに、取扱いが難しい不動産の存在をわすれてはいけません。

相続財産の約55%が不動産であるデータがあります。地権者（地主）さんは必ず不動産の問題で悩みを抱えています。解決の糸口をつかむことが、信頼関係の糸口=ビジネスチャンス

相続コンサルティング(株)は、相続にかかわるあらゆる問題を解決するために、作られた会社です。

専門家とのコラボレーションをうまく使って、ビジネスチャンスを増やしましょう。

相続コンサルティング(株) 代表取締役

名和 泰典