

特集 固定資産税の知識 (税額計算その3)

固定資産の判定

土地や建物を年の中途に売却した場合、両者の中で固定資産税を精算するのが一般的です。しかし、法律上は固定資産税はその年1月1日現在の所有者が支払う義務を負っています。また、建物の建築中である場合には、固定資産税は課税されませんし、建替え中であっても住宅用地の軽減は受けられます。建物の完成は1月、反対に解体は12月中に終了しましょう。

税額計算の仕組み

宅地の場合

- ①宅地区分の判定(小規模宅地・一般・非住宅)
- ②価格 $H21$ 課税標準額 \div $H22$ 価格(本則)
- ③課税標準額 (課税する為の規準となる金額)
- ④税額 (課税標準額 \times 税率 1.4%)

価格とは・・・宅地の価格は、公示価格の7割程度を目途に評価することとされて居ます。この価格は3年ごとに見直します。本則課税標準額は、原則として価格になりますが、住宅用地の場合には、その規模に応じ、その価格に特例率を乗じた額となります。(下表参照)また、市街化区域農地の場合には固定資産税1/3・都市計画税2/3を乗じた額。

○具体的な本則課税標準額

[固定資産税]		特例率
小規模住宅用地	価格	$\times 1/6$
一般住宅用地	価格	$\times 1/3$
非住宅用地	価格	

[都市計画税]		特例率
小規模住宅用地	価格	$\times 1/3$
一般住宅用地	価格	$\times 2/3$
非住宅用地	価格	

※ 小規模住宅用地・・・200㎡以下の部分
一般住宅用地・・・200㎡を超える部分

課税標準額とは・・・課税標準額は、実際の税額を計算する為の基礎となる額で、原則として、前年度の課税標準額に負担調整措置を適用して求めます。

土地に対する固定資産税は、**今年度の本則課税標準額に対する前年度課税標準額の割合に応じて決まる「負担調整措置」**によって、前年度課税標準額を基礎として税負担が決まります。

たとえば、200㎡以下の小規模住宅用地の場合には、 $\text{価格} \times 1/6$ (本則課税標準額)を上限として、この額に対して前年度課税標準額がどのくらいの割合にあるかによって、負担調整措置が異なります。

なお、土地の価格は、原則として3年間据置きとなりますが、地価の下落が認められた場合は、価格の修正を行うことができることとされています。