

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.26 固定資産税と制度上の留意点

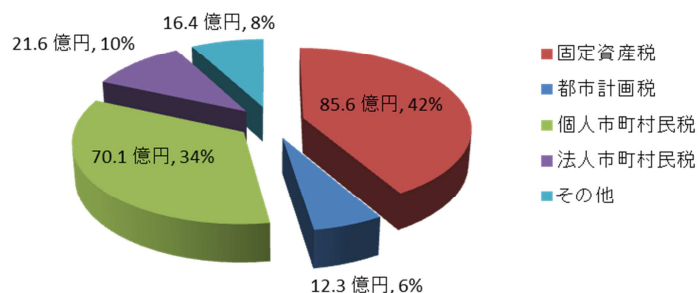
February_2018

今年は3年に1度の固定資産税評価替の年にあたり、固定資産税について注目が集まっています。そこで今回は、土地の固定資産税に関する法律や制度の仕組みと、納税者としての留意点について取り上げました。

1.市町村税収における固定資産税の位置付

固定資産税は、日本に所在する土地、家屋及び償却資産の価額に対して課税される税金で地方税です。地方税は道府県が課税するものと市町村が課税するものに区別されますが、固定資産税は、市町村が課税する市町村民税です。但し、東京23区(特別区)だけは、東京都が課税しています(地方税法734条②、736条①)。

平成25年度の固定資産税徴収額は85.6億円に上り、市町村民税収総額206億円の41.6%を占める最大の財源となっています(図-1)。



(図1) 出典:平成28年度総務省公表資料(平成25年度決算額)

2.固定資産税の算定

固定資産税は、課税標準額に税率を乗じて計算します。課税標準とは、1月1日現在固定資産課税台帳に登録された価格(地法349、349の2)です。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準} \times 1.4\%(\text{標準税率})$$

税率は通常1.4%(標準税率)とされていますが(地法350①)、市町村は1.4%を超える税率を設定することができます(超過税率)。

課税標準額は、原則として固定資産税評価額と一致しますが、地方税法・条例等による軽減措置があります。中でも重要なものは「住宅用地に係る課税標準額の特例」であり、住宅として利用されている土地の場合には課税標準額は固定資産税評価額に(図-2)の割合を乗じた額となります。

(図2) ※住宅用地の課税標準の軽減措置

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地部分 (200㎡迄の部分)	1/6	1/3
一般住宅用地 (200㎡超の部分)	1/3	2/3

3.固定資産評価額の算定

固定資産評価額は、総務大臣によって定められ告示される(地法388①)「固定資産評価基準」に従って算定されます。実際の評価額算定作業は、市町村に所属する固定資産評価員によって行われ、市町村長がその算定評価額に基づいて固定資産の評価額を決定します。

例えば、土地の固定資産税評価額は、評価基準に基づき下記のように算定評価されています。

- ① 市街地の土地は、公示地価の7割程度の価格水準である固定資産税路線価(固定資産評価基準第1章第12節)に準拠して価格評価されています。
- ② 土地の現況に応じて補正率を乗じることとしています。土地の価値は、間口や形状などによって大きく異なります。間口、奥行き、不整形度合、道路付等により変動するためです。例えば角地でそれぞれ100、50の路線価の道路に面している場合、2つの道路に面している効用増加を考慮して補正率は105%となります。 $100 + 50 \times 10\% = 105\%$ (側方路線影響加算)

$$\text{固定資産税評価額} = \text{固定資産税路線価} \times \text{補正率(不整形地補正率、間口狭小補正率)} \times \text{土地面積}$$

(市街地における土地のケース)

4.課税方法

私達が税金を納める方式には、申告納税方式と賦課課税方式の2種類があります。

申告納税方式とは、原則として納付すべき税額が納税者の申告によって決定する方式です。所得税、法人税、相続税、消費税等が該当します。

一方で、賦課課税方式とは、納付すべき税額が課税庁の行政判断によって決定する方式を言います。固定資産税は賦課課税方式であり、各市町村が算定・決定します。しかし、2016年に札幌市で固定資産税について計37件、合計4571万円過大徴収が報じられたようなケースも発生しています。定期的に土地・建物についての固定資産税納税通知書をチェックし、税額が過大でないか確認することが重要です。

過去の固定資産を巡るトラブル

- ①札幌市 : 2016年3月、固定資産税の課税ミス37件、合計4571万円過大徴収
- ②茨城県河内町 : 2016年3月、2005年度以降の11年間にわたって808人から6758万円を過大徴収
- ③秋田県三種町 : 2016年2月、グループホーム、アパート等18件で1996年度以降、20年間にわたって729万円過大徴収

これらの過大徴収の多くは、「住宅用地の特例措置」を適用していなかった事が主な原因です。

5. 固定資産税チェックポイント

固定資産税の納税通知書が送られて来たら、税額が適正か確認するため次の事項を確認しましょう。

①住宅用地の軽減措置が適用されているか

住宅用地には課税の軽減措置として、(図-2)の表の軽減措置が適用され、小規模住宅用地(住宅用地のうち、200㎡以下の部分)では1/6、一般住宅用地(200㎡を超える部分)については1/3が課税標準となります。しかし、住宅用地であるにもかかわらずこの制度が適用されていない場合があります、注意が必要です。

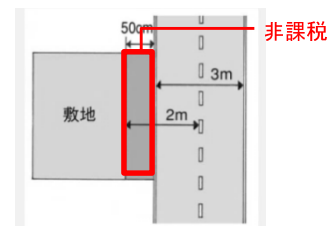
また、この軽減措置は「1月1日時点」において住宅として利用されているかどうかを判定基準としているため、年末に住宅を解体した場合適用されず、固定資産税が6倍になってしまうケースがあります。

②現況による見直し

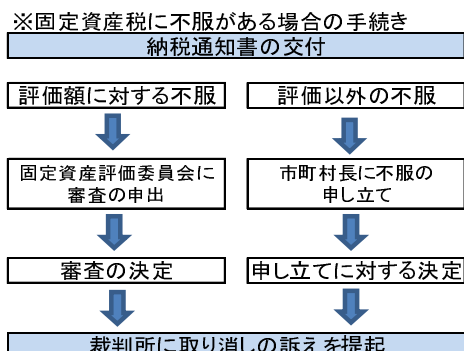
たとえば登記簿に雑種地として登記されている土地でも、現実の利用が住宅用地であれば地目に関わらず住宅用地として上記①の軽減措置が適用されます。また、世田谷区の等々力溪谷のように、崖地になっているにも拘らず平坦地として課税されていたケースもあります(崖地補正により低い補正率が適用)。しかし、補正率は一般には公表されていないため、このような場合には課税額の適否について専門家等に相談する必要があります。

③適正評価による見直し

土地の評価は、原則として1筆の土地に対して一つの評価が適用されます。これを「1筆評価の原則」と言います。登記簿上1筆の土地が2以上の異なる用途に利用され、異なる用途ごとに分筆されていない場合には適正な評価が行われていないケースがあります。例えば、42条2項道路に面してセットバック分がある場合、セットバック分は道路の一部として非課税となります。



6. 固定資産税に不服がある場合の手続き



固定資産税の額に不服がある場合には、市町村に不服申し立てをすることができます。ただし、重大で明らかなミスが市町村側にある場合は、こうした手続きを経なくとも、随時修正に応じてくれます。徴収しすぎた税金については通常、過去5年分が還付されます。地方税法では5年で請求権が消滅するためです。ただし一部の市町村では、独自の対応で10年分や20年分の返却に応じたケースもあります。

〇トピックス

2016年度より、空家対策の一環として特定空家については、住宅軽減措置不適用

前記のように小規模住宅については、固定資産税が 1/6 に軽減される措置があります。このため住まなくなった住宅等については建物を解体しない方が税制上有利な状態が続いていました。これに対応するため 2016 年度より一定の空家(特定空家)については、住宅軽減措置不適用とされています。特定空家とは市町村が認定し、所有者等に対し修繕などを行うよう「勧告」した物件です。ガイドラインに、認定の要件として「①建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態」、「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、「④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」が挙げられています。

〈固定資産税の評価替え等に係る東洋プロパティ鑑定部門の取組〉

弊社鑑定部では、民間企業の皆様からのご依頼だけでなく、固定資産税(土地)の評価替えにおいて活用する標準宅地の不動産鑑定評価実施業務に数名の不動産鑑定士が従事しています。豊富な実績と専門知識を有するスタッフが万全なサポート体制を構築し、鑑定評価見込価格の概算等、無料でご相談に応じております。



東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として 50 年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。
信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを
駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値
を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的
な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、
ポートフォリオ積み上げを行っています。
建物はもちろん、管理・運営面につ
いてもお任せいただけます。



■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-1-28
東洋プロパティ虎ノ門ビル
TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町 4-4-9
淀屋橋東洋ビル
TEL 06-6228-6685

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入
長刀鉾町 10 京都ダイヤビル
TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町 48
神戸ダイヤモンドビル
TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 1-12-7
福岡ダイヤモンドビル
TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>