



固定資産税の基礎知識

固定資産税は、地方税の税収の約25%（約8兆5,000億円）を占める重要な税金です。会社経営に目を向けましても、土地や建物、償却資産にかかる固定資産税の支払いは大きな負担となっています。それだけ身近な税にもかかわらず、固定資産税について詳しく知っている人は少ないでしょう。今回から3回に分けて、固定資産税の知っておくべき基礎知識について一緒に確認していきたいと思います。

1. 固定資産税は賦課課税

固定資産税は地方税ですが、その課税方式は賦課課税となっています。賦課課税は簡単に言えば、地方自治体が「あなたの税金はいくらですよ」と言ってきて、その税額を納める方法を言います。一方、法人税のように自ら税額を計算して納める方式を申告納税方式といいます。固定資産税は自ら計算するわけではないので、詳しいことを知っていなくても問題なく税金を納めることができるため、知らない人が多いのです。

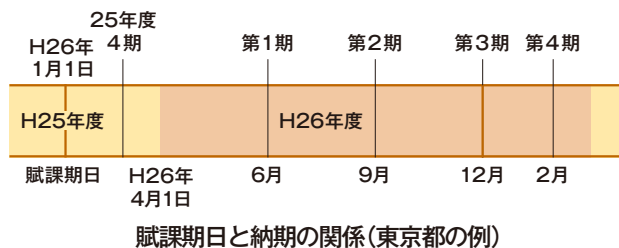
2. 賦課期日と納期限

固定資産税は年度ごとに課税されますが、その年度に固定資産税が課税されるかどうかは、その年度の始まる直前の1月1日（賦課期日といいます。）に固定資産を所有しているかどうかによって決まります。固定資産を取得したのが12月である場合と、翌年の1月である場合とでは1ヶ月の違いしかありませんが、固定資産税は1年分違うということになります。新築家屋を年末に建てて、新年は新居で過ごそうという場合と、新築家屋への引渡しは年が明けてからで旧宅で正月を過ごす場合とでは、固定資産税が1年分違ってしまいますので注意が必要です。

固定資産税の納期限は年に4回やってきます。地方税法では4月、7月、12月及び翌年2月とされていますが、地方自治体が条例で自由に定めることができることとされています。つまり、自治体によって納期限が異なっていますので、複数の市町村に固定資産を持っている場合は注意が必要です。東京都の場合は、6月、9月、12月及び翌年2月です。

また、年の中で固定資産を取得した場合に、支払う対価の中に、固定資産税相当額が含まれていることがあります。年間の固定資産税額を日割りで計算して、取得者に負担して

もらうという商取引上の慣習です。その固定資産税相当額を租税公課として経理処理している事例をよくみかけますが、これは誤りで、正確には取得した固定資産の取得原価を構成します。



3. 固定資産の評価

固定資産税の税額を決定する基となる課税標準は、固定資産の価格です。では、その固定資産の価格はどのように評価されているのでしょうか。

市町村には固定資産評価員という人がいて、この人が固定資産の評価を行っています。しかし、市町村内に無数にある土地と家屋について毎年度評価を行うことは実務上困難であり、また、課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小限にする必要もあることから、土地と家屋については3年間評価額を据え置くという制度になっています。つまり、3年間は固定資産税が大きく変動することは無いのですが、3年に1度大きく変動する可能性があるということです。この3年に1度の評価替えが行われる年度を基準年度と言い、次回は平成27年度です。

この固定資産の評価額は、固定資産課税台帳に記載されます。この課税台帳を元に、固定資産税が課税されます。

なお、償却資産については、毎年納税者自らがその価格を申告することになっています。

4. 固定資産税の計算方法

市町村から送られてくる固定資産税課税明細書を見ながら固定資産税の計算をする方法を簡単に説明します。お手元に固定資産税課税明細書をご用意ください。

まず見るべき場所は、「負担水準」です。負担水準は、土地の固定資産税課税標準額を決定する際に用いられる割合で、その土地の課税標準額が固定資産税評価額との比較から見てどの程度の水準にあるかを示しています。負担水準が低い場合には、固定資産税額が急激に増加しないように一定の調整がなされるようになっています。負担水準は、

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度の価格等}} \times 100$$

で求めることができます。

当該土地が住宅用地である場合、「当該年度の価格等」は、次の表によって計算します。事業用地などの非住宅用地である場合は、そのままの価格です。

本則課税標準額の計算

小規模住宅用地	住宅用地で200㎡まで	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外	価格×1/3

次に計算するのは、課税標準額です。課税標準額は、負担水準の割合によって変わりますので、次の表を参考にしてください。

小規模住宅用地、一般住宅用地

負担水準	負担調整措置
100%超	本則課税標準額 (価格×1/6)
100%未満	前年度課税標準額 + (本則課税標準額×5%) 上限：本則課税標準額 下限：本則課税標準額×20%

非住宅用地等の場合

負担水準	負担調整措置
70%超	価格×70%
70%以下 60%以上	前年度課税標準額
60%未満	前年度課税標準額 + (価格×5%) 上限：価格×60% 下限：価格×20%

表に当てはめて計算すると、課税標準額が算定できます。課税標準額が計算できれば、あとはこれに税率を乗じれば、固定資産税が計算できます。固定資産税の税率は100分の1.4 (標準税率) です。

もちろん、固定資産税課税明細書には既に計算された金額が記載されているので、自分で計算する必要はありません。しかし、同じ方法を用いて計算すれば、来年度の固定資産税が概略で計算できます。固定資産の価格は3年間評価額を据え置くと上でも述べたとおり、負担水準の計算で用いる「当該年度の価格等」は、3年間は原則同じと言えますので、翌年度の計算ができるのです。

次に、家屋 (固定資産税では建物のことを総称して家屋と呼んでいます。) の計算方法について説明します。これは、土地の計算ほど難しくはなく、単純に価格がそのまま課税標準になります。

都市計画税がある場合は、税率を100分の0.3で計算します (本則課税標準額の計算など若干異なる点があります)。また、減免などの特例が適用されている場合は、その計算方法がありますが、今回は割愛いたします。

固定資産税の減免には災害を受けた場合の減免や、耐震化のために家屋を建替えた場合、改修した場合の減免などがありますが、いずれの場合も固定資産税減免申請書を提出しなければなりませんので、固定資産所在の都税事務所や市役所等にお問い合わせください。

固定資産税の計算は、それほど複雑な仕組みにはなっていませんが、計算の基礎となる固定資産の評価が自分では行えませんので、若干とつきにくい税金となっています。しかし、固定資産税は地方財政を支える重要な税金ですので、そのしくみを知っておくことは大切でしょう。

執筆者紹介



TOMA税理士法人
事業財産承継部
財務コンサルタント
杉井 俊文

TOMAコンサルタンツグループは、企業を「明るく・元気・前向き」にする専門家集団として、お客様の幅広い経営課題に対し、「お客様を守り抜く」というゆるぎない決意を持って、ワンストップでお応えできる体制を整えております。

事業財産承継部では、高度な専門性を有するコンサルタントが、相続対策や事業承継などあらゆるニーズにお応え致します。お手伝いできることがございましたら、是非一度お気軽にご相談ください。

お役立ち情報満載ホームページ <http://www.toma.co.jp>
NEWS 特別公演会「さあ、ドロッカーを学ぼう！」

開催日：2014年7月2日(水) 14:00~16:40(受付13:30~)
事前申し込み制。詳細は、弊社ホームページをご覧ください。

無料相談も承ります。お気軽にお問い合わせください。

お問い合わせは、**TEL03-6266-2555**まで