

みせ税理士
の

相続相談手帖

第29話

Q 私(今西竜彦)は今まで私所有の敷地に飲食業をしていましたが、昨年末に商売を廃業し、現在は全ての家屋を居住用に改装しました。本年4月に固定資産税の課税明細書が届いて、少し気になることがあります。居住用の敷地の固定資産税は減額されると聞いたのですが、昨年と同じ固定資産税となっています。

固定資産税の計算は良く分からないため、課税明細のチェックポイントを教えてください。

A 固定資産税の大きな特徴は、所得税や法人税・相続税のように、自分が納める税額を自分で計算する申告課税方式ではなく、役所が勝手に評価し、一方的に税額を決めて計算する賦課決定方式であるということです。

不動産所有者にとって、賦課決定方式は申告課税方式と比べて、計算上の負担はなく、簡便ですが、役所の課税上の誤りを発見しづらいという問題が発生します。特に多い課税誤りの一つが「**住宅用地の特例**」を適用していないことです。

固定資産税の特徴は、住宅用地に対する軽減が手厚いことで、**住宅が建っている住宅用地なら200㎡まで税額が6分の1に減額**されます。毎年送られてくる課税明細書をしっかり確認してください。

<住宅用地の特例措置>

	区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅の敷地で住戸 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	住宅の敷地で住戸 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
非住宅用地	上記以外の宅地	価格 × 70%	価格 × 70%

また、今西さんのように、家屋の利用状況に変化が生じたときも注意が必要です。この時に必要な知識は「**住宅用地率**」です。「住宅用地率」とは、家屋全体に面積に応じ、土地の割合にどの程度、住宅用地の特例を適用するかという指標です。

(図解参照⇒)

ぜひ、住宅と非住宅が混在する複合物件を持っている方は注意をしてください。

<居住部分の割合によって異なる住宅用地率>

家屋の種類	居住部分の床面積の割合	住宅用地率
専用住宅	全部	1
併用住宅	1/4以上 1/2未満	0.5
	1/2以上	1
地上5階建以上の耐火建築物である併用住宅	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

お問合せ先: 税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男
 大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F
 TEL: 0120-985-556 URL: <http://www.nara-souzoku.net/>

セカンド・オピニオン
受付中