

Q 今年3年に1度の固定資産税の評価替えの年に当たると聞きました。固定資産税の土地の評価や税額の計算過程は複雑で難解です。仮に土地の評価や税額に誤りに気が付かなければ、誤ったまま課税され、過大に何十年も納税してしまう恐れがあります。市町村がきちんと確認していると思いますが、自ら事前にチェックするためのポイントを教えてください。

A **固定資産税を疑え！払い過ぎに要チェック！！**
固定資産税等は課税標準額に対して1.7%課税され、単年度で見ると税率は低めです。しかし、一度誤った課税をされると、自ら訂正を申請しない限り、固定資産税の評価を見直されることは、ほぼありません。ですので、毎年の事だからこそ、固定資産税評価明細が自宅に届いた段階で、自ら所有する不動産の課税価額について確認する必要があります。ここでは、土地の評価について、誤りやすいポイントを紹介します。

①. 「住宅用地の特例措置」が適用されているかどうか。

200㎡まで小規模住宅用地なら、税額計算の基となる課税標準が評価額の6分の1に、200㎡超の部分の一般住宅なら3分の1になります。

②. 土地の間口、奥行が正しいかどうか。

市町村側では「公図」(法務局で作成)を基に計算していますが、不正確な公図も少なくありません。

③. 土地の高低差や不正形地、がけ地など、土地の価値を引下げる要素が評価に反映されているか。 ⇒図1

④. 店舗や事務所、ビルなどで、**事務所から居住用へと一部用途を変更**していないかどうか。

変更していれば、住宅用地の特例措置の適用を受けられます。

図1. 水路で分断された土地のケース

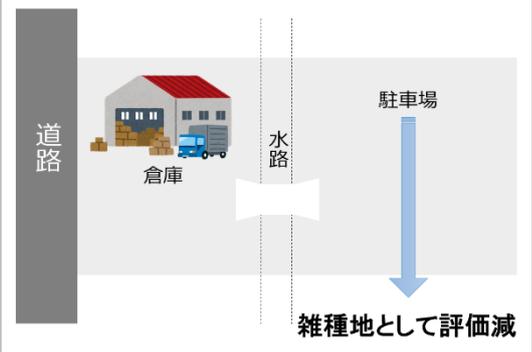
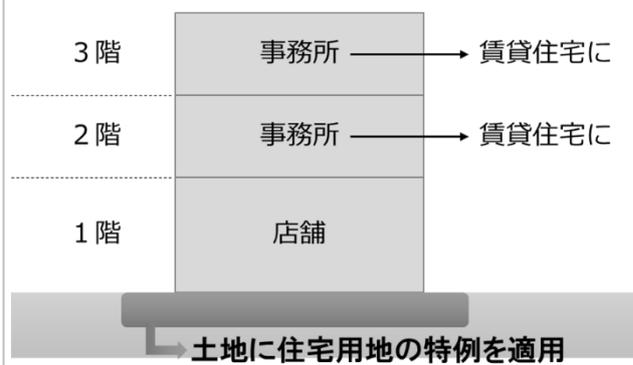


図2. 事務所を住宅に用途変更したケース



住宅用地率は居住部分の割合によって異なる

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	1.0
上記以外の併用住宅	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0
地上5階建て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	1.0

⑤. **道路がセットバックしていないかどうか**(敷地の一部がみなし道路になっていないか)。

セットバックしていれば、その部分(みなし道路の部分)は非課税となります。

みなさんの固定資産税が本当に正しいのかどうか、ぜひ一度チェックしてみてください。

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/>

セパ・ポニオ
受付中