

経 ViewPoint
営 相
談 談

2019. 7. 1

固定資産税に関するQ&A

～住宅保有の場合を中心に～

久住 透 相談部 東京相談室

念願のマイホームを手に入れると市役所などから固定資産税の納税通知書が届きます。固定資産税は、誰に対し、いつからかかる税金なのでしょうか。固定資産税の額は、どのようにして決まるのでしょうか。今回は住宅を保有している場合を中心に、固定資産税をめぐる疑問点をQ&A方式で解説します。

本資料は、土地や家屋を保有している場合に課税される固定資産税および都市計画税について、標準的な取扱いを説明しています。固定資産税および都市計画税は、市町村（東京都特別区では都。以下、同じ）の税金であり、各市町村が一定の範囲で独自の取扱いを定めることがありますので、個別の土地・家屋の固定資産税および都市計画税の取扱いは本資料の説明とは異なることがあります。個別の取扱いは、土地や家屋が所在する市町村の納税通知書やパンフレット、ホームページなどの記載を参照するか、市町村へ確認してください。

1. 購入した土地・家屋の固定資産税の課税が始まる年度

Q. Aさんは、2018年12月に住宅とその敷地の購入契約を結び、2019年2月に売主から引渡しを受けるとともに所有権の登記を行いました。Aさんに土地・家屋の固定資産税がかかるのはいつからですか。

A. Aさんに対する土地・家屋の固定資産税は、2019年度は課税されず、2020年度から課税されます。

土地や家屋の固定資産税は、その土地や家屋の所在する市町村（東京都特別区では都。以下、同じ）が課す税金です。土地の場合は、その年の1月1日の土地の所有者として登記簿または土地補充課税台帳（注）に登記または登録されている人に、家屋の場合は、その年の1月1日の家屋の所有者として登記簿または家屋補充課税台帳（注）に登記または登録されている人に、課税されます。

Aさんは、購入した住宅とその敷地について2019年2月に所有権の登記をしましたから、2019年1月1日にはまだその土地と家屋の所有者として登記簿に登記されていません。Aさんに購入した土地

と家屋の固定資産税が課税されるのは2019年度からではなく2020年度からとなります。

なお、売買契約などで土地や家屋の固定資産税の負担割合を所有期間で按分し、精算することがありますが、この精算で授受する金銭は固定資産税そのものではなく、一般的には土地や家屋の購入代金の一部と考えられます。

注：固定資産税が課税される土地または家屋で登記簿に登録されていないものは土地補充課税台帳または家屋補充課税台帳に登録されます。

2. 固定資産税の計算のしかた

Q. 土地や家屋の固定資産税の額はどのようにして計算されるのですか。

A. 土地や家屋の価格（評価額）に基づいて決められた課税標準額に税率をかけて計算されます。税率（標準税率）は1.4%です。なお、同一市町村の区域内で同一人が所有する土地または家屋の課税標準額の合計が、土地の場合は30万円未満、家屋の場合は20万円未満であれば、固定資産税は原則として課税されません。

固定資産税における土地や家屋の価格（評価額。以下、価格という）は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて市町村が決定します。宅地の価格は地価公示価格等の7割をめぐりに評価されます。家屋の価格は同一の家屋を新築した場合に通常必要とされる建築費を求め、それに経過年数等による減価を考慮して評価されます。この価格は3年に一度、評価替えが行われます。最近では2018年度が評価替えの年（基準年度）でした。基準年度の翌年度と翌々年度は原則として基準年度の価格が据え置かれます。なお、分合筆等のあった土地および新築、増改築等のあった家屋などは、新たに評価を行い、新しい価格を決定します。

課税標準額は、税負担の緩和や課税の公平のために一定の場合は価格に調整を加えて算出されます。住宅用地については住宅政策上の観点から課税標準額の特例があります（次項ご参照）。また、土地については課税の公平の観点から税負担水準均衡化のための調整の仕組みがあります（詳細は省略）。家屋については特に調整はなく、価格がそのまま課税標準額になります。なお、相続税・贈与税における財産評価とは異なり、賃貸しているという理由だけでは課税標準額は変わりません。

標準税率（基準となる税率）は1.4%ですが、市町村により異なる税率を定めることができます。新築住宅の税額については優遇制度があります（次項ご参照）。マンションなどの区分所有家屋と共用土地の各区分所有者の税額は、家屋全体・土地全体の税額を、原則として区分所有家屋は専有部分の床面積の割合で、共用土地は持分割合で、按分した税額となります。

【都市計画税について】

都市計画税は、都市計画事業または土地区画整理事業を行う市町村が、その事業に要する費用に充てるため、原則として都市計画法による市街化区域内に所在する土地および家屋を対象として各市町村で条例により課税することができる税金で、税額は課税標準額に税率をかけて算出されます。課税標準額は原則として固定資産税と同じで、住宅用地の特例もありますが、固定資産税とはその内容が異なります（次項ご参照）。税率は0.3%が上限とされ、課税は固定資産税と合わせて行われます。

3. 住宅についての固定資産税の優遇制度

Q. 住宅については固定資産税の優遇制度があるそうですが、どのような制度があるのですか。

A. 住宅用地については、課税標準額の特例があります。住宅用の家屋については、新築住宅の税額軽減の特例、耐震改修工事などの改修工事を行った住宅の税額軽減の特例などがあります。適用対象となる土地や家屋については、納税通知書や課税明細書を見て、特例が正しく適用されているかを確認することをお勧めします。なお、優遇制度の詳細については、土地・家屋の所在する市町村のホームページやパンフレットの記載、市町村へ確認してください。

ここでは住宅についての固定資産税の優遇制度のうち、(1) 住宅用地の特例と、(2) 新築住宅の税額軽減の特例をご紹介します。なお、これらの特例は自分が住む住宅だけでなく賃貸住宅にも適用があり、(1) の特例については都市計画税にも類似の特例があるので、合わせて解説します。

[1] 住宅用地の特例

住宅用地とは、1月1日現在、次の①または②のいずれかに該当する土地をいいます。

- ①専用住宅（専ら人の居住用に使われている家屋）の敷地として使われている土地で、その専用住宅の床面積の10倍の面積までの土地
- ②併用住宅（その一部が人の居住用に使われている家屋で、その家屋の総床面積に占める居住部分の床面積の割合が4分の1以上のもの）の敷地として使われている土地で、その土地の面積（土地の面積がその併用住宅の床面積の10倍超のときはその併用住宅の床面積の10倍の面積）に表1の率をかけて計算した面積に相当する土地

■表1

併用住宅の種類		家屋の総床面積に占める居住部分の床面積の割合	率
(ア)	(イ)の家屋以外の家屋	1/4以上 1/2未滿	0.5
		1/2以上	1.0
(イ)	地上階数が5以上の耐火建築物である家屋	1/4以上 1/2未滿	0.5
		1/2以上 3/4未滿	0.75
		3/4以上	1.0

上記の住宅用地については、表2の課税標準額を軽減する特例があります。住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡を超えるものについては、200㎡までの部分が小規模住宅用地、200㎡を超える部分が一般住宅用地となります。

■表2

区分とその意義	特例を適用した額	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（住宅用地で住宅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（小規模住宅用地以外の住宅用地）	価格×1/3	価格×2/3

[2] 新築住宅の税額軽減の特例

表 3 の要件を満たす新築住宅については、その固定資産税額から、居住部分に対する税額（1 戸当たり居住部分の床面積 120 ㎡相当分を限度とします）の 2 分の 1 に相当する金額が、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から 3 年度の間（地上階数が 3 以上の耐火・準耐火建築物である住宅については 5 年度の間）減額されます。

表 3 の要件を満たす新築住宅が平成 21 年 6 月 4 日以後に認定された長期優良住宅（長期にわたって良好な状態で使用される構造等を備えた住宅として長期優良住宅の普及の促進に関する法律の認定を受けた長期優良住宅）である場合は、固定資産税が減額される期間が、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から 5 年度の間（地上階数が 3 以上の耐火・準耐火建築物である住宅については 7 年度の間）となります。

■表 3

住宅の区分	一戸建の専用住宅	一戸建の併用住宅 (店舗併用住宅など)	区分所有ではない共同住宅 (アパートなど)	区分所有の住宅 (マンションなど)
床面積	床面積が 50 ㎡以上 280 ㎡以下	居住部分の床面積が 全体の 1/2 以上であり、かつ、 居住部分の床面積が 50 ㎡以上 280 ㎡以下	居住部分の床面積が 全体の 1/2 以上であり、かつ、 独立的に区画された居住部分ご との床面積に共用部分の面積を 按分し加えた床面積が 50 ㎡以上 280 ㎡以下（貸家の場合は 40 ㎡以上 280 ㎡以下）	専有部分のうち居住部分 がその専有部分の 1/2 以上 であり、かつ専有部分のうち 居住部分の床面積に共用部分 の床面積を按分し加えた床面積 が 50 ㎡以上 280 ㎡以下 (貸家の場合は 40 ㎡以上 280 ㎡以下)
新築年月日	平成 17 年 1 月 2 日～平成 32 年 3 月 31 日			

4. 固定資産税の納期と納付方法

- Q. 土地・家屋の固定資産税はいつまでに納めるのですか。また、どのような方法で納めるのですか。
- A. 納付の時期は原則として4月、7月、12月、翌年2月です。金融機関などの窓口で納付しますが、口座振替による納付なども行われています。納付の時期及び方法は、市町村により異なる場合も少なくないようです。土地・家屋の所在する市町村のホームページやパンフレットの記載などで確認してください。

土地や家屋の固定資産税は、市町村から送付される納税通知書に基づいて納付します。共有名義の土地や家屋については代表の人 1 人（登記簿で一番最初に記載されている人など）に納税通知書が送付されます。

納付の時期及び方法の一例ですが、東京都主税局のホームページ（注）を見ると、東京都特別区の場合の納付の時期は 6 月、9 月、12 月、翌年 2 月とされています。また、固定資産税を含む都税の納付

方法として、窓口（金融機関、都税事務所、コンビニエンスストアなど）での納付、インターネットによる納付、口座振替などについて、それぞれどのような場合に利用できるかも含めて案内されています。

注:東京都主税局ホームページ [税金の支払い] http://www.tax.metro.tokyo.jp/common/tozei_nouzei.html

内容は2019年1月29日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務などの一般的な説明です。個別具体的な法律上、会計上、税務上等の判断や対策などについては専門家（弁護士、公認会計士、税理士など）にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複写・複製（コピー）することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。

みずほ総合研究所 相談部東京相談室 03-3591-7077 / 大阪相談室 06-6226-1701
<https://www.mizuho-ri.co.jp/service/membership/advice/>