

平成 27 年 1 月 5 日

税理士 松丸会計事務所

* 経営者、資産家のための税務・会計・経営・金融ミニ情報！

TEL 04-7141-5039

「固定資産税軽減措置」 住宅用地の固定資産税は軽減されます！

新しい年がはじまりました。

日本では、毎年 1 月 1 日現在所有している土地、家屋に対して固定資産税が課されます。固定資産税の計算の基礎となる固定資産税評価額は適正な時価を求めするため、原則として 3 年に 1 度評価を見直します。これを「評価替え」といい、平成 27 年度はその基準年度となります。

今回は固定資産税・都市計画税を確認していきたいと思います。

I 税額の計算

固定資産税と都市計画税は固定資産税評価額に税率を乗じて計算されます。

固定資産税＝固定資産税評価額(課税標準)×1.4%※

都市計画税＝固定資産税評価額(課税標準)×0.3%※

※市町村が独自に税率を定めることもできるため地域によって異なることがあります。

II 特例

住宅用地と新築住宅の建物に対しては、税負担の軽減の特例が設けられています。

①住宅用地の課税標準の特例

住宅用地については次の区分に応じ、課税標準の特例措置が設けられています。

宅地区分	要件	固定資産税	都市計画税
空き地	更地	課税標準	課税標準
小規模宅地	住宅 1 戸当たり 200 ㎡までの部分	課税標準 × 1/6	課税標準 × 1/3
一般住宅用地	住宅 1 戸当たり 200 ㎡超の部分 (但し、建物の床面積の 10 倍まで)	課税標準 × 1/3	課税標準 × 2/3

※ 政府は倒壊の恐れがある危険な空き家の撤去を促すため、この特例を見直しました。現在、住宅が建っている土地は税額が 6 分の 1 に軽減されていますが、今後、危険な空き家の宅地は対象から外すよう、2015 年度の税制改正大綱に盛り込むとのことです。税金を抑えるために空き家をそのままにしている方は注意が必要です。

②新築家屋の税額軽減の特例(都市計画税にはこの軽減はありません)

平成 28 年 3 月 31 日までに新築された建物が次の要件を全て満たす場合は、居住用部分の床面積 120 ㎡までの固定資産税が 2 分の 1 に減額されます。

(1) 居住部分の割合が 2 分の 1 以上であること

(2) 居住部分の床面積が 50 ㎡(注)以上 280 ㎡以下であること

(注) アパートなどの貸家住宅は 40 ㎡

家屋区分	一般住宅	長期優良住宅
耐火構造(または準耐火構造)で3階建て以上	5 年度分	7 年度分
上記以外	3 年度分	5 年度分