

2022年3月号

FP 武蔵野グループ

公認不動産コンサルティングマスター
上級相続アドバイザー (CFP®)
三澤 政興

固定資産税等納税通書を深読みしてみよう

毎年4月から6月頃にかけて、日本国内の土地や建物等所有者宛に不動産所在市町村から「令和〇年度 固定資産税・都市計画税(土地・家屋)納税通知書・納付書」が郵送されてきます。「あなたの固都税が年税額〇〇〇円、4期分割納付〇〇〇円と確定したので期日迄に納付下さい。」と言うことです。

余談ですが、この固都税制度の歴史を紐解くと約440年前豊臣秀吉の「太閤検地」迄遡るとも言われています。兎に角、家計簿のやり繰り算段の末、コンビニ納付して一件落着。課税明細書その他チラシも同封されていますが、読めば読むほどちんぷんかんぷん気分。終には、納税通知書を引出に仕舞い込み、又、来年が来て、その繰り返しになっていませんか。実はこの納税通知書、課税明細書には所有不動産の評価額や相続対策上参考となる情報も含まれています。今日は納税通知書、課税明細書を少し深読みしたいと思います。

- ①まず、この納税通知書は毎年1月1日時点での登記簿に登記されている所有者(納税義務者)に届きます。共有名義の場合は登記簿上の筆頭者や、共有持分の多い人宛に他〇〇名と記載されて郵送されます。
- ②市町村によって納税通知書フォームは若干の違いがありますが東京都N区の書式を参考に説明します。横長の明細書には、土地の所在、地目、面積、価格(評価額)、課税標準額、前年度課税額、小規模宅地、負担水準、軽減税額等あり、税額が記載されています。又、家屋欄には家屋の所在、家屋番号、種類、用途、建築年次、構造、屋根、床面積、価格、課税標準額そして税額が記載されています。補足しますと、土地の所在は地番表示です。地目には田、畑、宅地、鉱泉地、山林、牧場、原野等があり、登記地目と現状地目が相違するときは現状地目により、登記面積と現状面積が一致しない場合は登記面積で課税することになっています。家屋の種類には居宅、店舗、工場、倉庫等があります。

③冒頭の太閤検地は、それ迄ばらばらだった測量単位を統一して田畑の面積を測り、「検地帳」を作成し、耕地面積、収穫高、耕作者名を記し、検地帳のデータに基づいて年貢を決めたとされています。長さ1尺 \doteq 30.3cm、1間 \doteq 6尺3寸 \doteq 1.81m、面積1歩 \doteq 1間 \times 1間 \doteq 畳2枚分 \doteq 1坪 \doteq 3.3 m²、1畝 \doteq 30坪、1反 \doteq 300坪と今日においても日常使われている単位です。

もう一つ余談です。明治6年「地租改正」が行われ、地租は固定資産税の原型ですが、米等物納から金納に改められ、田畑所有者に「地券」を発行し、地価の3%を金銭納付で徴収したそうです。更に、明治22年地租を「国税」として徴収する為、「土地台帳制度」が設けられ、税務署の管轄になったのですが、第二次世界大戦後昭和25年「シャープ勧告」を契機として地方税制改革で今日の固定資産税が創設され「地方税」(市町村税)になったという変遷があります。都市計画税は、道路、公園等都市整備に充てる目的税で、原則市街化区域内の土地・家屋が対象です。歴史的には大正8年創設された都市計画特別税に始まり、シャープ勧告で一旦廃止され昭和31年に復活し今日に至るとのことです。

④次に、固定資産(土地、家屋)の価格ですが「固定資産評価基準」に従い固定資産税課税台帳に登録された価格で、3年に一度評価基準の見直しが行われ、昨年令和3年度が基準年度でした。次の評価替えは令和6年度、その間は同じ価格です。

⑤土地の価格は、現況の地目に応じて評価され、地目「宅地」の評価額は毎年1月1日の公示価格を100とするとその70%程度になります。納税通知書の中で一番大きな数字が土地の価格です。ちなみに、相続税算出根拠の路線価は公示価格の80%程度です。この関係から、土地の価格を0.7で割戻して0.8を掛けた金額と、家屋の価格を足した金額がおおよその相続評価額の目安になります。

⑥家屋の価格は固定資産税評価基準に従い算出されますが、非常に複雑なので、ざっくりですが、新築工事請負金額の約70%の金額を基に、経年原価補正率を乗じたのが家屋の価格です。一般木造家屋は最終残価率20%と決められています。10年経過の補正率は、0.5、25年経過が下限で補正率は0.2のままです。0にすると家屋の固都税収入が無くなってしまいますからです。

⑦さて、課税標準額です。土地の課税標準額は、固定資産税課税台帳に登録された土地価格を基にして算出されますが、その土地が「住宅用地」の場合、「特例措置」や「負担調整措置」などを適用して算出します。又、家屋の課税標準額は家屋の価格がそのまま課税標準額になります。

⑧住宅用地(居住用の家屋の敷地)については、その税負担を軽くするために課税標準の特例措置が設けられています。もっぱら人の居住の用に供する専用住宅と居宅兼店舗のような併用住宅について、敷地面積と建物面積の割合で住宅用地の適用制限が決められています。が最終形が「小規模住宅用地とその他の住宅用地」の特例措置です。

⑨住宅地の最大200m²迄を「小規模住宅用地」と言い、固定資産税の課税標準額は価格の1/6の額とする。そして都市計画税の課税標準額は価格の1/3の額とする特例措置があります。宅地の200m²を超える部分を「その他の住宅用地」といい、固定資産税の場合は1/3の額とする、都市計画税の場合は2/3の額とする特例措置があります。課税明細書の一番大きな価格の数字を6で割った数字と、3で割った数字が固定・都計本則課税標準額として記載されていま

す。

- ⑩空き家問題で話題になるのは、自治体から「特定空き家」に指定されると、住宅用地の特例対象外になって、固定資産税が最大6倍になることです。その他にも注意が必要なのは、賦課期日の1月1日時点で、建築中又は建築予定で更地等の場合、「原則住宅用地の特例が適用されない」ことです。この場合「固定資産税の住宅用地等申告書」により申告を忘れずに行うことが肝心です。
- ⑪日本国内に土地・建物を所有していても納税通知書や納付書が来たことが無いという人もいます。それは課税標準額が土地30万円、建物20万円に満たない場合です。
- ⑫令和3年度は評価替えの年でしたが、新型コロナウイルス感染症による社会経済活動の激変を考慮して令和3年度評価替えによる税額上昇を抑えるため、令和2年度の課税標準額に据え置く軽減措置が取られました。
- ⑬土地の固定資産税額は、課税標準額に税率1.4%を乗じて算出します。又、都市計画税は税率0.3%を乗じて算出されますが、令和3年度における小規模住宅用地に対する税率は都条例で1/2を軽減しています。尚、東京都23区の都市計画税率は0.3%ですが、他の市町村は0.2%~0.29%の税率で、八丈島等島嶼は都市計画税がありません。
家屋の固定資産税額は、家屋の価格が課税標準額となるので、同じく税率を掛けて算出します。
- ⑭固定資産税納付書の金額は100円未満切り捨てです。一般的な計算方法は、まず、土地と家屋の固定資産税の課税標準金額を足す。次に、1000円未満を切り捨てる。そして固定資産税率1.4%を掛ける。最後に100円未満を切り捨てる。都市計画税の場合も同様に計算しますが税率は0.3%です。

以上、固定資産税・都市計画税納税通知書、課税明細書、納付書を深読みしてきましたが参考になりましたでしょうか。

固都税の算出根拠は非常に複雑です。過去には役所の計算ミスで永年納めすぎた固都税の還付を受けたというケースもあります。

この為、縦覧制度があり、納税者が他人の土地・家屋の評価額と比較して自分の土地・家屋の評価額が適正であるかどうか「縦覧帳簿」を縦覧することが出来ます。

東京都23区にある土地・家屋の令和4年度縦覧期間は4月1日(金)から6月30日(木)迄、詳細は所轄都税事務所ホームページ等で確認ください。

最後まで読んでいただき誠にありがとうございました。