

平成31年度 固定資産税・都市計画税について

【固定資産税】
 毎年1月1日に、土地、家屋、償却資産を所有している方が、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。

【都市計画税】
 都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用に充てる目的税です。原則、市街化区域内に所在する土地、家屋が対象で固定資産税と合わせて納める税金です。

税額の算出方法

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} - \text{軽減税額}$$

- ▽ 課税標準額…固定資産評価額(特例措置の適用により評価額より低くなる場合があります)
- ▽ 税率…固定資産税1.4%、都市計画税0.3%
- ▽ 免税点…市町村の区域内に同一人が所有する固定資産の課税標準額が、土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円に満たない場合には、課税されません。

住宅用地の課税標準額・新築住宅の減額措置について

住宅用地とは、住宅の敷地として利用されている土地で、専用住宅や併用住宅の敷地です。

新築住宅の減額措置の対象は、専用住宅や併用住宅(居住部分の割合が2分の1以上)で、床面積が50平方メートル(一戸建以外の貸家住宅は40平方メートル)以上280平方メートル以下の家屋です。

(1) 住宅用地は、土地の課税標準の特例措置が設けられています。(表1)

(2) 宅地などの課税標準額が、評価替えによって税負担が急増しないよう調整措置をしています。(表2)

※ 負担水準とは、個々の土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すものです。

$$\text{負担水準} = \text{前年度課税標準額} \div [\text{現年度評価額}(\times \text{住宅用地特例率})]$$

(3) 新築された住宅については、新築後一定期間、固定資産税が減額されます。(表3)

表1 土地の課税標準の特例率

区分	特例率	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 (200平方メートル以下の部分の住宅用地)	6分の1	3分の1
一般住宅用地 (200平方メートルを超える部分の住宅用地)	3分の1	3分の2

表2 負担調整措置の区分表

負担水準	課税標準額
100%以上	評価額×住宅用地の特例率
100%未満	① 評価額×住宅用地の特例率 (=本来の課税標準額) ② 前年度課税標準額+本来の課税標準額×5% ①、②のうち、低い方を該当年度の課税標準額とします。

表3 新築住宅の減額

減額される範囲	対象税額	減額率	減額期間	
			住宅種別	期間
住宅部分の床面積が120平方メートル以下	全額	2分の1	一般住宅	3年度分
			認定長期優良住宅	5年度分
住宅部分の床面積が120平方メートル超	120平方メートル相当税額	2分の1	3階以上の中高層耐火住宅	5年度分
			認定長期優良住宅	7年度分