
不動産を保有するときの税金



不動産を保有しているとき

固定資産税

固定資産税は、不動産を保有していると毎年発生する市町村税です。その年の1月1日時点での不動産の所有者が納税義務者となります。4～6月頃に市町村より納税義務者に納税額が通知されますので、それに応じて納税を行います。納税の際には、一括払いか年4回の分納のいずれかを選択することができます。

固定資産税額 = 課税標準（固定資産税評価額）× 1.4%（ ）

標準税率は1.4%ですが、全国一律ではありません。地方税法により、市町村が独自に税率を定めることができるため、地域によっては税率が異なる場合があります。

固定資産税の特例

住宅用地と新築住宅の建物については、以下の軽減の特例が設けられています。特に申請や手続きの必要はなく、市町村が手続きを行います。

住宅用地の特例

次のいずれかに該当する場合は、「住宅用地」として課税標準が減額されます。

建物全体が居住の用に供されている専用住宅の敷地となっている土地で、家屋の床面積の10倍までの面積の土地

建物の一部が居住用に供されている家屋で、その居住部分の割合が4分の1以上ある併用住宅の敷地となっている土地で、家屋の床面積の10倍までの面積の土地に、次の用地比率を乗じて得た面積の土地

| 居住面積割合 | 地上5階以上の耐火建築物の比率 | それ以外の比率 |
|-------------|-----------------|---------|
| 1/4以上 1/2未満 | 0.5 | 0.5 |
| 1/2以上 3/4未満 | 0.75 | 1.0 |
| 4/3以上 | 1.0 | |

課税標準の軽減は次ページの通りです。（地法349の3の2）

| 宅地区分 | 要件 | 軽減の内容 |
|---------|------------------------------|----------|
| 小規模住宅宅地 | 住宅1戸当たり200㎡まで | 課税標準の1/6 |
| 一般用住宅用地 | 住宅1戸当たり200㎡を超える部分で、床面積の10倍まで | 課税標準の1/3 |

但し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、必要な措置を講じるよう市町村から勧告を受けた「特定空家等」については、この特例の適用対象から除外されます。

新築住宅の特例

平成30年3月31日までに新築された住宅家屋については、次の要件を満たす場合に、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分(3階建て以上の耐火建物・準耐火建物の場合は5年度分)、床面積120㎡相当分までの居住部分について固定資産税額の2分の1相当額が軽減されます。

その家屋の床面積に占める居住用部分の床面積が2分の1以上
 居住用部分の床面積が50㎡(貸家部分については40㎡)以上280㎡以下

また、平成30年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅については減額適用期間が2年度分延長され、新たに固定資産税が課税されることになった年度から5年度分(3階建て以上の耐火建物・準耐火建物の場合は7年度分)になります。

土地の負担調整

課税標準である固定資産税評価額の評価替えは、原則として3年に1度行われます。この評価替えに伴い、地域によっては急激な評価の変動が生じる場合があり、税負担が一挙に上がってしまいます。そこで設けられたのが、負担調整の措置です。これにより、従前の課税標準との乖離、ばらつきを抑え、税額が一挙に増えることを防止しています。

市街化区域内の不動産を保有しているとき

都市計画税

都市計画税は、原則として市街化区域内に不動産を保有していると毎年発生する市町村税です。その年の1月1日時点での市街化区域内の不動産の所有者が納税義務者となります。主な仕組みは、固定資産税と同じです。

都市計画税額 = 固定資産税評価額を基にした課税標準 × 税率 ()

税率は最高税率 0.3% までの範囲で、市町村が条例で定めます。

都市計画税の特例

住宅用地については、以下の軽減の特例が設けられています。特に申請や手続きの必要はなく、市町村が手続きを行います。課税標準の軽減は以下の通りです。(地法 702 の 3)

| 宅地区分 | 要件 | 軽減の内容 |
|---------|--|-----------|
| 小規模住宅宅地 | 住宅 1 戸当たり 200 m ² まで | 課税標準の 1/3 |
| 一般用住宅用地 | 住宅 1 戸当たり 200 m ² を超える部分で、床面積の 10 倍まで | 課税標準の 2/3 |

但し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、必要な措置を講じるよう市町村から勧告を受けた「特定空家等」については、この特例の適用対象から除外されます。

なお、固定資産税と異なり、新築住宅の建物については原則として軽減特例は設けられていません(市町村によっては特例が設けられている場合もあります)。

土地の負担調整

固定資産税と同様に、固定資産税評価額の評価替えに伴う急激な税負担増防止のため、負担調整の措置が設けられています。