

固定資産税の 課税の誤り

A&Kパートナーズ税理士法人
秋山税理士事務所
秋山総合研究所

1. 概要
2. 計算例
3. 住宅用地に対する課税標準の特例
4. 判例紹介
5. 是正制度



1. 概要

(1) 固定資産税とは

毎年1月1日(賦課期日)現在の土地・家屋・償却資産の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算定される税額を、その固定資産が所在する市町村(東京都23区にある固定資産については東京都)が課税する税金です。

(2) 固定資産税を課される人(納税義務者)

固定資産税を納める人(納税義務者)は1月1日の固定資産(土地・家屋・償却資産)の所有者として固定資産台帳に登録されている方です。

土地

登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている方

家屋

登記簿又は家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている方

償却資産

償却資産課税台帳に所有者として登録されている方

(注) 所有者として登記(登録)されている方が1月1日前に死亡している場合等には、1月1日現在に、その土地や家屋を現に所有している方が納税義務者となります。

(3) 固定資産税の対象となる資産(課税客体)

土地

田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地(雑種地)

家屋

住宅、店舗、工場(発電所及び変電所を含む)、倉庫その他の建物

償却資産

- (イ) 土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産。
- (ロ) 所得の計算上、減価償却費が損金又は必要経費に算入されるべきもの。
- (ハ) 営業権など、無形減価償却資産は除かれます。
- (ニ) 耐用年数1年未満又は取得価額10万円未満の償却資産で損金算入したもの、取得価額20万未満で3年間の一括償却をしたもの、リース資産で取得価額が20万円未満のものなど、少額資産にあたる資産は除かれます。
- (ホ) 自動車税の課税客体である自動車、軽自動車税の課税客体である原動機付自転車・軽自動車・小型特殊自動車・二輪小型自動車は除かれます。
- (ヘ) 牛、馬、果樹等の生物は除かれます。ただし、観賞用、興行用その他これらに準ずる事業の用に供する生物は、償却資産となります。

1. 概要

(4) 課税主体

全市町村(東京都23区は東京都が課税)

(5) 課税方式

賦課課税方式

…国や地方公共団体等の課税当局が課税標準や税金を計算し、納税者に納税通知書を送付。納税者はその納税通知書に従って納税をする方法。

(固定資産税、自動車税、不動産取得税、等)

申告納税方式…納税者が自ら納める税金を計算し、その金額を申告・納付する方法。

(6) 課税標準

総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づいて評価された額を知事又は市町村長が決定し、固定資産課税台帳に登録したもの

土地…土地の地目別に、売買実例価格から評定する適正な時価等を求め算定する。

家屋…木造家屋及び非木造家屋の区分に従い、再建築費表点数等をもとに算定する。

償却資産…取得価額及び、経過年数をもとに算定する。

1. 概要

(7) 税率

標準税率・・・1.4% 都市計画税・・・0.3%以下

標準税率とは、地方自治体が課税する場合に通常よるべき税率をいう。標準税率と異なる税率を条例で定めることができ、平成28年8月時点で、1.4%～1.75%となっている。

(8) 免税点

土地・・・30万円未満、家屋・・・20万円未満、償却資産・・・150万円未満

(9) 納期

原則(地方税法362条)

固定資産税の納期は、4月、7月、12月及び2月中において、当該市町村の条例で定める。但し、特別の事情がある場合においては、これと異なる納期を定めることができる。

例外(東京都の場合)

第1期 6月1日から6月30日まで

第2期 9月1日から9月30日まで

第3期 12月1日から12月27日まで

第4期 2月1日から2月末日まで

2. 計算例

禁無断転用



【前提】

平成29年10月に23区内に住宅を新築しました。土地の面積は150㎡、家屋の床面積は100㎡(木造2階建)です。土地及び家屋の価格(評価額)などは次のとおりです。平成30年度の税額はどのように求めるのでしょうか。

土地

平成30年度価格	45,000,000円
平成29年度固定資産税標準額	6,750,000円
平成29年度都市計画税標準額	14,700,000円

家屋

平成30年度価格	6,000,000円
----------	------------

土地・固定資産税	単位:円	備考
30年度価格	45,000,000	
本則課税標準額	7,500,000	÷ 6 (小規模住宅用地)
29年度課税標準額	6,750,000	
負担水準	90%	÷
負担調整措置	7,125,000	+ (× 5%)
30年度課税標準額	7,125,000	> … < × 20% … × 20%
相当税額	99,750	× 1.4% (円未満切捨て)

土地・都市計画税	単位:円	備考
30年度価格	45,000,000	
本則課税標準額	15,000,000	÷ 3 (小規模住宅用地)
29年度課税標準額	14,700,000	
負担水準	98%	÷
負担調整措置	15,450,000	+ (× 5%)
30年度課税標準額	15,000,000	> … < × 20% … × 20%
当初税額	45,000	× 0.3% (円未満切捨て)
軽減額	22,500	÷ 2 (円未満切上げ)
相当税額	22,500	-

(参考) 負担水準の均衡化

評価替えによる税額の急激な上昇を抑える等の理由により、負担調整措置を適用し、評価額よりも低い課税標準で税額を算出する。

住宅用地の負担水準が100%以上…本則課税標準額(価格÷6)

住宅用地の負担水準が100%未満…徐々に引上げ

2. 計算例

負担調整措置

負担割合が100%以上・・・本則課税標準額(価格×1/6)

負担割合が100%未満・・・徐々に引き上げ

前年評価額 (A)		本年評価額 (B)	負担割合 A / B	負担調整措置 (C)	課税標準 (注)
6,750	>	6,500	103%	$6,750 + 6,500 \times 5\% = 7,075$	6,500
6,750	<	7,500	90%	$6,750 + 7,500 \times 5\% = 7,125$	7,125
6,750	<	50,000	13%	$6,750 + 50,000 \times 5\% = 9,250$ $50,000 \times 20\% = 10,000$ と のいずれか 大きい方の金額	10,000

(注) BとCのいずれか小さい方の金額

税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する固定資産税・都市計画税の条例減額制度
土地の価格の上昇に伴う急激な固定資産税・都市計画税の税額の上昇を抑制するため、今年度の固定資産税・都市計画税の税額が、前年度の税額(課税標準額×税率)に1.1を乗じた額を超える場合、その超える額を減額します。(申請の必要はありません。)

2. 計算例

家屋・固定資産税	単位:円	備考
30年度価格	6,000,000	
30年度課税標準額	6,000,000	=
当初税額	84,000	× 1.4% (円未満切捨て)
新築住宅減額	42,000	÷ 2
相当税額	42,000	-

家屋・都市計画税	単位:円	備考
30年度価格	6,000,000	
30年度課税標準額	6,000,000	=
当初税額	18,000	× 0.3% (円未満切捨て)

(参考) 新築住宅の減額

新築された住宅が、一定の床面積要件を満たす場合は、新たに課税される年度から3年度分(3階建以上の耐火・準耐火建築物は5年度分)にかぎり、当該住宅に係る固定資産税(居住部分で1戸あたり120㎡相当分までを限度)の2分の1が減額されます。

3. 住宅用地に対する課税標準の特例

(1) 住宅用地とは

賦課期日(毎年1月1日)現在、次のいずれかに該当するものをいいます。

専用住宅の敷地の用に供されている土地で、その上に存在する家屋の総床面積の10倍までの土地

併用住宅(その一部を人の居住の用に供されている家屋で、その家屋の床面積に対する居住部分の割合が4分の1以上あるもの)の敷地の用に供されている土地のうち、その面積に下表の率を乗じて得た面積(住宅用地の面積がその上に存在する家屋の床面積の10倍を超えているときは、床面積の10倍の面積に下表の率を乗じた面積)に相当する土地

家屋の種類	居住部分の割合	率
地上階数5以上を有する 耐火建築物である家屋	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上3/4未満	0.75
	3/4以上	1.0
上記に掲げる家屋以外の家屋	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0

3. 住宅用地に対する課税標準の特例

(2) 住宅用地の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。住宅用地の特例措置を適用した額(本則課税標準額)は、住宅用地の区分、固定資産税及び都市計画税に応じて下表のとおり算出されます。

区分		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

土地や家屋の状況に変更(増築や取壊し等)があった場合には、申告が必要です。

賦課期日現在住宅が存在しない場合は、たとえ住宅の建築工事中の土地や建設予定地であっても住宅用地にはなりません。ただし、住宅を建替え中の場合で、一定の要件を満たすものは住宅用地になることがあります。

3. 住宅用地に対する課税標準の特例

(3) 建替え中の住宅用地の特例

賦課期日(1月1日)現在、住宅の敷地となっている土地(住宅用地)は、住宅用地に対する課税標準の特例措置により、固定資産税・都市計画税が軽減されています。

1月1日時点で、既存の住宅を取り壊して住宅を新築中の土地や建替え予定の土地には、原則としてこの特例は適用されませんが、23区内では下記の特例要件 ~ すべてに該当する場合に、申告により住宅用地の特例が継続して適用されます。

当該年度の前年度に係る賦課期日(1月1日)において住宅用地である。

当該年度に係る賦課期日において、住宅の新築工事に着手している。

(または、建築主事または指定確認検査機関が住宅の新築に関する**確認申請書**を、当該年度に係る賦課期日までに受領していることが、受領印等により確認でき、かつ、当該年度に係る賦課期日後の3月末日までに住宅の新築工事に着手している。なお、事前審査のための確認申請書の提出は該当しない。)

住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の敷地と同一の敷地において行われている。

(ただし、特例が適用される土地の範囲は建替え前の住宅の敷地を限度とする。)

住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅(家屋)の所有者と同一の者により行われている。

平成4年2月24日 浦和地方裁判所

(1) 概要

昭和48年 住宅用地に対する固定資産税の軽減特例制度の新設

八潮市税条例を改正し、住宅用地の所有者に対し申告を義務付けた

- ・申告があった者・・・要件を具備している物件について、減額特例を実施
- ・申告が無かった者・・・改めて申告を促すとか、現地調査をするとかの措置をとることは無く、要件を具備している物件であっても減額特例を適用しなかった。

昭和61年 埼玉県による行財政診断により、要件を具備しているのに減額特例を適用していない物件がある事を発見。

昭和63年の新聞報道により固定資産税の賦課決定が違法である事を知った。

八潮市は昭和58年以降の過納税額を還付。昭和58年前は地方税法第17条の5(更正、決定等の期間制限)、地方税法第18条の3(還付金の消滅時効)の関係で支払をしなかった。

平成4年2月24日 浦和地方裁判所

(2) 判決

固定資産税の賦課決定は、納税通知書の交付によってされるものであって、納税者からの申告によるものではない。

申告義務を課したのは、減額特例の要件に該当する事実の把握を容易にしようとしただけのものであり、申告が無いからといって減額特例を適用しないとすることはできない。

固定資産税の賦課決定の取消(賦課処分の効力)ではなく、特例措置を看過した瑕疵(課税処分が違法)に対して被った損害の回復を図ろうとした請求である。

国家賠償法の適用により、最長20年の損害賠償が認められた。

民法724条(不法行為による損害賠償請求の期間の制限)

不法行為による損害賠償請求権は、被害者が損害を知った時から3年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から20年を経過したときも同様とする。

→ 昭和49年から昭和57年分について還付となった。

平成22年6月3日 最高裁判決

(1) 概要

名古屋市が、冷凍用倉庫を一般用倉庫として価格を決定した。

価格決定に違法があるため、国家賠償法に基づいた損害賠償請求を求めた。

名古屋市は平成14年度から平成18年度までの登録価格を修正し、減額更正した。

(2) 判決

固定資産の価格の決定及びこれに基づく固定資産税等の賦課決定に無効事由が認められない場合であっても、公務員が納税者に対する職務上の法的義務に違背して当該固定資産の価格ないし固定資産税等の税額を過大に決定したときは、これによって損害を被った当該納税者は、審査の申出及び取消訴訟等の手続を経るまでもなく、国家賠償請求を行い得るものと解すべきである。

(3) 救済制度の種類

行政上の不服申立手続き及び、抗告訴訟

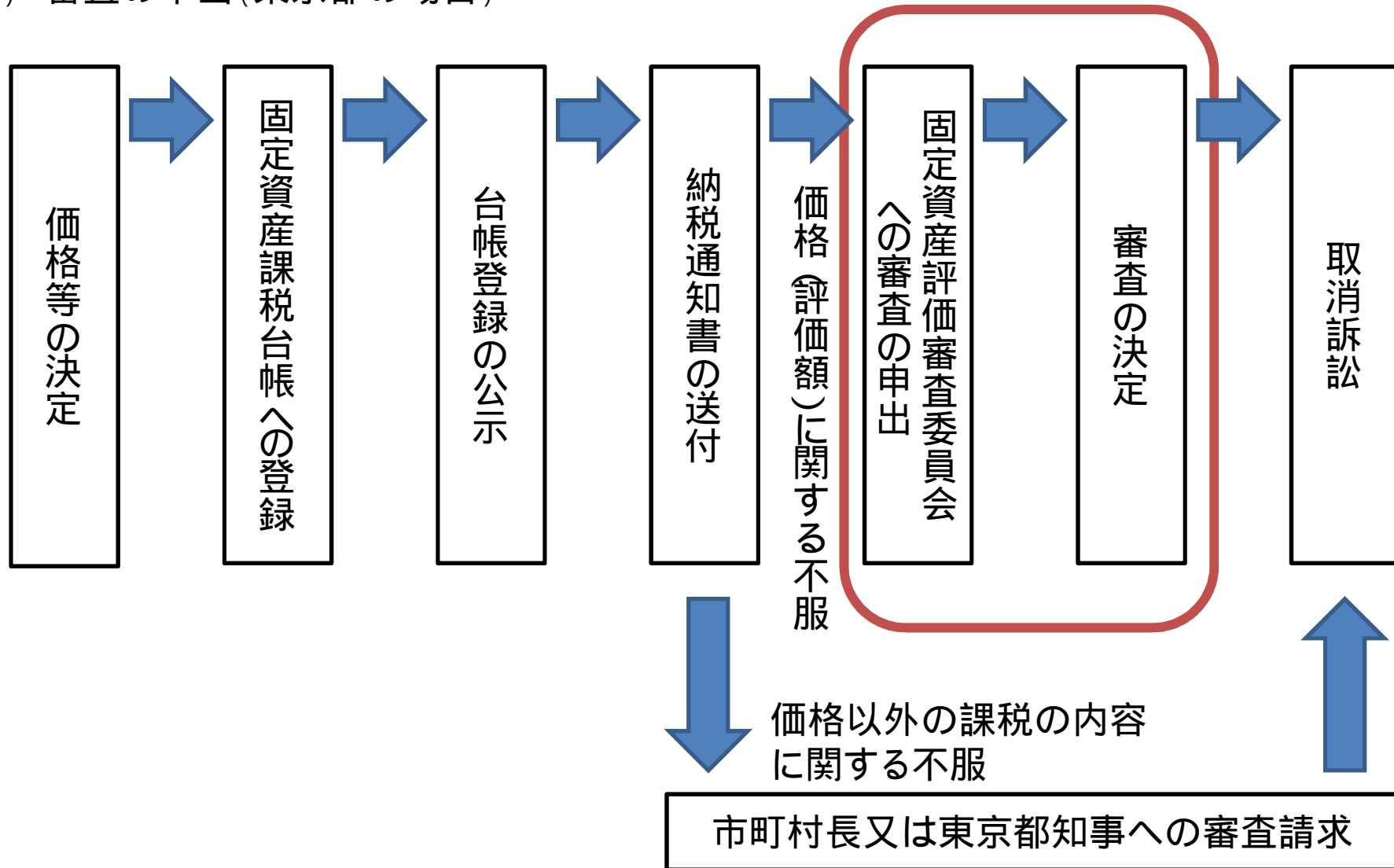
…違法な行政行為の効力を争点に、取消を求める訴訟

国家賠償法による国家外相請求

…故意又は過失によって違法に他人に損害を加えた事に対する賠償請求訴訟

5. 是正制度

(1) 審査の申出(東京都の場合)



5. 是正制度

(1) 審査の申出(東京都の場合)

審査の申出ができる方

固定資産税の納税者の方(賦課期日(1月1日)現在、固定資産を所有する方をいい、共有者も含みます。)又は代理人に限られます。借地人、借家人等は審査の申出をすることはできません。

審査の申出ができる事項

不服申立ての種別	不服の内容	不服申立て先
審査の申出	固定資産課税台帳に登録された価格(評価額)	東京都固定資産評価審査委員会
審査請求	価格以外 (非課税、減免、住宅用地の認定に関すること等)	東京都知事

審査の申出ができる期間

東京都23区内に所在する固定資産に関して審査の申出ができる期間は、平成30年度においては、4月2日から9月6日(消印有効)までです。

5. 是正制度

(2) 縦覧制度

縦覧とは、この登録された価格について、固定資産税(土地・家屋)の納税者の方が、その価格が適正であるか、**他の土地・家屋と比較できるようにするための制度**です。

縦覧できる方

- (イ) 当該固定資産税(土地・家屋)の納税者
- (ロ) 納税者から縦覧することについて委任を受けている方

縦覧期間

原 則: 毎年4月1日から4月30日(4月20日又は最初の納期限)まで
東京都23区以外: 毎年4月1日から5月31日まで
東京都23区: 毎年4月1日から6月30日まで

(3) 閲覧制度

固定資産税の納税義務者は、**自分の課税内容については、固定資産の固定資産課税台帳を年間を通じて閲覧**することができます。借地人・借家人の方も固定資産課税台帳の閲覧、評価証明書の交付が受けられるようになりました。

おわりに…

平成30年6月30日現在の情報を基に作成しています。
固定資産税の課税の内容については、
専門家にご相談ください。

A & Kパートナーズ税理士法人
秋山税理士事務所
電話：03-3702-7011
メール：info@akiyama-p.co.jp

参考書籍

- ・固定資産税の課税の誤りと多方面への影響
税理士行政書士 森田純弘 著
税務研究会出版局
- ・東京都ホームページ
- ・裁判所ホームページ

