



出題・解説

八木会計事務所
税理士

八木正宣

第1問

- 固定資産税について述べた次の文章の中から、正しいものをすべて選んでください。
- ① 不動産売買があった場合、その年における引渡日以後の固定資産税は買主が納税義務者となる
 - ② 固定資産税評価額は、原則として3年に1度見直しが行われる
 - ③ 固定資産税評価額と固定資産税課税標準額がイコールとは限らない

解説

「固定資産税」は、毎年1月1日において、

その固定資産を所有している個人・法人に対して課税される税金です（広義には、事業者の所有する事業用の構築物、機械装置、車両運搬具、工具器具備品等に対して課税される償却資産税も固定資産税に含まれるが、説明は割愛）。

まず、固定資産税の納税義務者は、毎年1月1日（賦課期日）時点の固定資産の所有者（原則として、固定資産課税台帳に所有者として登録されている人）です。

住宅の売買など不動産取引にあたっては、固定資産税の年額を引渡日を基準として日割りで精算

図表1 住宅用地に対する課税標準の特例

区分		固定資産税の課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地で、住宅1戸あたり200㎡までの部分	固定資産税評価額× $\frac{1}{6}$
その他の住宅用地	住宅の敷地で、住宅1戸あたり200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの部分	固定資産税評価額× $\frac{1}{3}$

し、売主と買主との負担割合を定めることが慣例になっていますが、この場合でも買主が納税義務者になるわけはありません。あくまで1月1日時点の所有者（売

主）がその年分の固定資産税の納税義務者となります。

●3年に1度評価額を見直す

次に、固定資産税の算出方法ですが、計算式は次のとおりです。

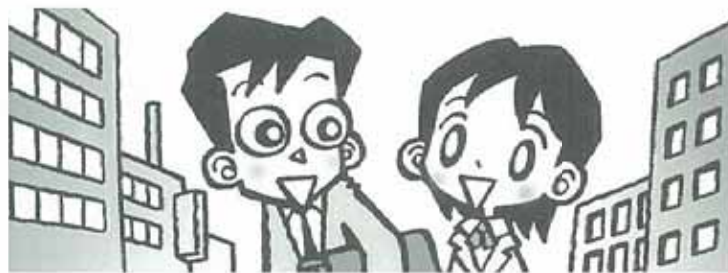
・課税標準額×税率（1・4%）

固定資産税の課税標準額は、原則として、固定資産課税台帳に登録された固定資産税評価額です。

ただし、例えば土地については住宅用地に対する課税標準の特例（図表1）が適用される場合や、負担調整措置が適用される場合は、その課税標準額は固定資産税評価額よりも低くなります。

また、固定資産税評価額は、3年ごとの1月1日に見直されることになっています。これを評価替えといい、この評価替えの年を基準年度といいます。

基準年度以外の年度は、基準年度の評価額がそのまま据え置かれますが、土地の地目の変換、家屋の新築または増改築などがあつた場合は、新たに評価を行い、当該



テーマ 固定資産税の仕組み

資産の状況に応じた評価額を決定します。

固定資産税評価額は、市区町村の役所の固定資産課税台帳に登録され、縦覧期間（4月初め頃から、自治体によって異なる）中はだれでも閲覧することができま

固定資産税評価審査委員会に対し、「審査の申出」ができます。

ただし、基準年度以外の年度に審査の申出ができるのは、地目変換のあった土地や、新築・増改築のあった家屋などに限られますので注意が必要です。
以上から、本問題の正解は②③となります。

第2問

土地の固定資産税評価額について述べた次の文章の中から、正しいものを1つ選んでください。

- ① 相続税・贈与税の算定の基準となる
- ② 公示価格の7割程度を目安に決められている
- ③ 土地が収用される場合の基準となる

解説

よく、「一物四価」といわれますが、これは、土地の価格が主に4種類あることを示しています。

4種類の価格は図表2のとおりで、それぞれ使われる目的は異なります。したがって、同じ土地であっても、価格は変わってくるのです。
変わるといっても、根拠もなく価格が決められるわけではありません。

せん。

実勢価格はともかく、国・地方公共団体が公表する価格については、公示価格を基準に決められています。路線価は公示価格の80%、固定資産税評価額は公示価格の70%が目安です。

例えば固定資産税評価額に70分の80を掛けると、およその路線価を導き出すことができます。
以上から、正解は②です。

図表2 土地の4種類の価格とその違い

価格の種類	管轄(利用者)	評価基準日	決定(公表)時期	内容(目的)	公示価格を100とした場合の指数
実勢価格	取引当事者	その都度	その都度	時価のこと。実際の不動産取引時の価格	—
公示価格	国土交通省	毎年1月1日	3月下旬	収用など公的な土地取引の基準となる	100
路線価	国税庁	毎年1月1日	8月頃	相続税、贈与税の算定の基準となる	80
固定資産税評価額	地方自治体	3年ごとの1月1日	3年ごとの3月頃	固定資産税、都市計画税、不動産取得税、登録免許税の算定の基準となる	70