

## 固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（駐車場からアパート敷地へ）（その8）

駐車場用地に賃貸アパートを建築した場合、その敷地は住宅用地として固定資産税・都市計画税の負担は1/6に値下がりするのでしょうか。設例で確認してみます。

### 【設例】

		ケース1	ケース2
地積		180㎡	300㎡
固定資産評価額		1,200万円	1,800万円
その他		市街化区域内に所在し、固定資産税の課税標準額は上限に達している	
現況	固定資産税	$1,200 \text{万円} \times 0.7 \times 1.4\% = 117,600 \text{円}$	$1,800 \text{万円} \times 0.7 \times 1.4\% = 176,400 \text{円}$
	都市計画税	$1,200 \text{万円} \times 0.7 \times 0.3\% = 25,200 \text{円}$	$1,800 \text{万円} \times 0.7 \times 0.3\% = 37,800 \text{円}$
	合計税額	142,800円	214,200円
アパート 建築後	固定資産税	$1,200 \text{万円} \times 1/6 \times 1.4\% = 28,000 \text{円}$	<ul style="list-style-type: none"> <li><math>1,800 \text{万円} \times (200 \text{㎡} \div 300 \text{㎡}) \times 1/6 \times 1.4\% = 28,000 \text{円}</math></li> <li><math>1,800 \text{万円} \times (100 \text{㎡} \div 300 \text{㎡}) \times 1/3 \times 1.4\% = 28,000 \text{円}</math></li> </ul>
	都市計画税	$1,200 \text{万円} \times 1/6 \times 0.3\% = 12,000 \text{円}$	<ul style="list-style-type: none"> <li><math>1,800 \text{万円} \times (200 \text{㎡} \div 300 \text{㎡}) \times 1/3 \times 0.3\% = 56,000 \text{円}</math></li> <li><math>1,800 \text{万円} \times (100 \text{㎡} \div 300 \text{㎡}) \times 2/3 \times 0.3\% = 56,000 \text{円}</math></li> </ul>
	合計税額	40,000円	168,000円
固定資産税等の値下がり率		$40,000 \text{円} \div 142,800 \text{円} \approx 0.280$	$168,000 \text{円} \div 214,200 \text{円} \approx 0.784$

ケース1は、すべての対象地が小規模住宅用地に該当する場合は設例です。

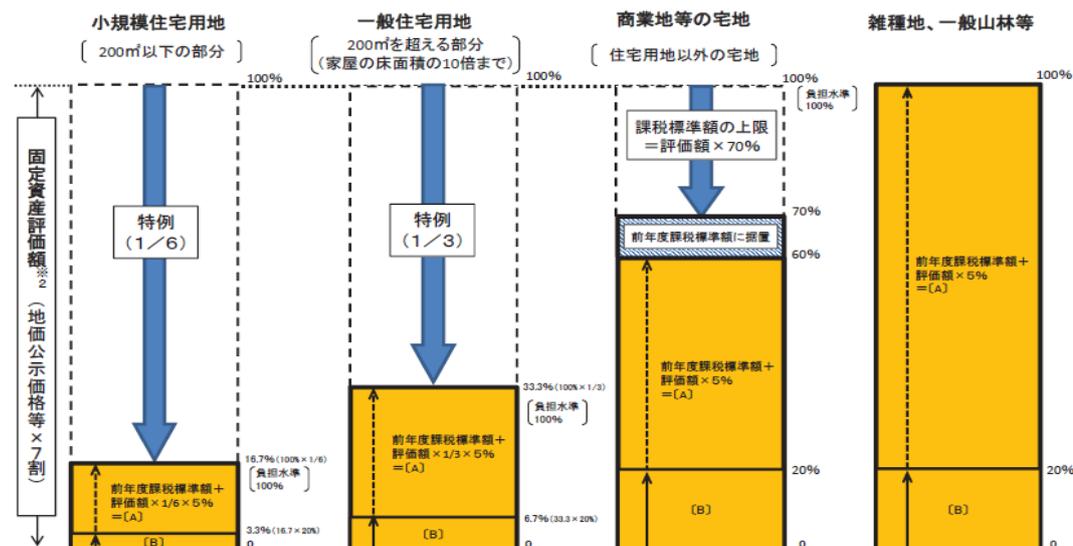
この場合でも、駐車場用地が小規模住宅用地(アパートの敷地)になっても、従前の固定資産税等の負担が1/6(0.167%)に下がりません。

これは、商業地等(住宅用地を除く宅地など)の固定資産税評価額の負担水準は、固定資産評価額の70%を上限としているからです。また、都市計画税の住宅用地の軽減割合は1/3とされていることもその一因です。

ケース2は、対象地積が大きいので、すべての地積が小規模住宅用地に該当しない設例です。

この場合には、従前の固定資産税等の値下がり率は0.784%でしかありません。これは、ケース1の原因に加え、小規模住宅用地に該当する部分が2/3しかないこともその一因です。

### ● 宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み（平成27年度から平成29年度）



※1 住宅用地、雑種地、一般山林等の課税標準額は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)と[A]のいずれか低い方。商業地等の宅地の課税標準額は、評価額×70%と[A]のいずれか低い方。ただし、[A]が評価額×60%を超える場合は評価額×60%、前年度の課税標準額が評価額の60%~70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。  
 なお、[A]が評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%を下回る場合は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%に引上げ(=[B])。  
 ※2 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認められる場合、評価額を下落修正することができる。