

## 固定資産税の課税明細書から検証する相続対策（住宅用土地）（その6）

住宅の敷地になっている住宅用土地の固定資産税等の負担は、特に軽減することとされており、その面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地の区分に応じた特例率を価格に乗じて課税標準額を求めています。

### 《住宅用地の例》

住宅用家屋（専用住宅・アパート等）の敷地、住宅用家屋の敷地と一体となっている庭・自家用駐車場

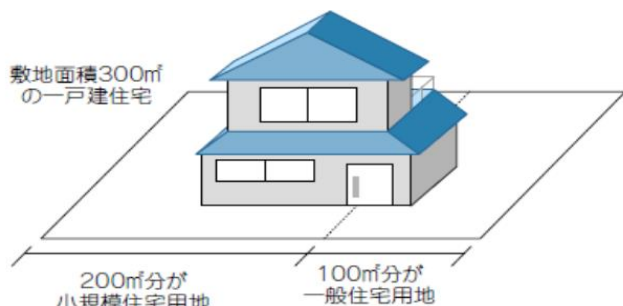
### 《住宅用地以外の土地（非住宅用地）の例》

業務用家屋（店舗、事務所、工場、倉庫、旅館等）の敷地、駐車場、資材置場、空地（住宅建築予定地を含む）、住宅建築中の土地

### 【住宅用地の特例率】

住宅用地の区分		住宅用地の特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の部分	1/6	1/3
一般住宅用地	200㎡を超える部分	1/3	2/3

※ 住宅1戸ごとに認定します。



（出典：大阪市：固定資産税および都市計画税の算定方法などについて）

### 平成28年度 課税明細書

① 課税地目等 ② 課税地種 ③ 又は種別・用途 ④ 床面積(㎡) ⑤ 価格(円) ⑥ (評価額)	⑦ 前年度固定資産税 ⑧ (比準)課税標準額(円)	⑨ 固定資産税 ⑩ 本則課税標準額(円)	⑪ 固定資産税 ⑫ 課税標準額(円)	⑬ 前年度都市計画税 ⑭ (比準)課税標準額(円)	⑮ 都市計画税 ⑯ 本則課税標準額(円)	⑰ 都市計画税 ⑱ 課税標準額(円)
土地 小規模(住宅)	122.78	2,627,175	2,669,236	2,669,236	5,338,474	5,338,474
土地 小規模(住宅)	76.53	1,637,545	1,663,761	1,663,761	3,327,524	3,327,524
家屋 木造	198.73	3,908,632	3,908,632	3,908,632	54,720	11,725

①の宅地と③の家屋が一体となっていることが地番と家屋番号で確認できます。

②の宅地も住宅用地として固定資産税等が軽減されていますが、宅地の上の建物を所有していません。したがって、②の土地所有者以外の者が建物を所有し、住宅として利用している宅地であると推測されます。

この場合、②の土地の上の建物の所有者を確認し、賃貸借契約書、地代の有無、税務上の各種届出書などによって借地権の存在について確認が欠かせません。

特に注意しなければならないのは、個人が所有する土地を特定同族会社（※）へ貸借する場合に、その会社の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等で一定の要件を満たす場合には、特定同族会社事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができ、その宅地等のうち400㎡までの部分について相続税評価額は20%に減額されます。この小規模宅地等の特例の適用要件の一つに、「会社に宅地等を相当の対価で貸付していること」というものがあり、仮に無償で貸借している場合などでは、使用貸借となるため、小規模宅地等の特例を受けることができません。

※ 特定同族会社とは、相続開始の直前において、被相続人及び当該被相続人の親族その他当該被相続人と一定の特別の関係がある者が有する株式会社等の総数が当該株式等に係る法人の発行済株式等の総数の50%を超える法人をいいます。