

アパート vs 駐車場 ～固定資産税の軽減と不動産取得税～ その3

今回は、アパート建築と駐車場経営における、固定資産税等の軽減効果や、不動産取得税などについて解説することとします。

1. 固定資産税・都市計画税の軽減効果

固定資産税・都市計画税とは、毎年1月1日時点の不動産の所有者が納税義務者となり、課税団体である市区町村が税額を計算し、納税義務者に納税額を通知し、納税義務者がそれを納付する、賦課課税方式によって課税されます。

なお、固定資産税の標準税率は1.4%、都市計画税の制限税率は0.3%とされています。

(1) アパートの場合

① 土地

住宅用地には課税標準の特例措置が設けられており、税負担が軽減されています。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	住宅用地の特例措置	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(戸数×200㎡まで)	固定資産税評価額×1/6	固定資産税評価額×1/3
一般住宅用地(戸数×200㎡超の部分)	固定資産税評価額×1/3	固定資産税評価額×2/3

※ 住宅の戸数は、原則1棟を1戸としますが、アパートの一室など、居住のために独立的に区画された部分が複数ある場合はその数とします。

以上のことから、未利用地や駐車場用地にアパートを建築すると、その土地の固定資産税等については軽減されます。

② 建物

駐車場として利用している土地にアパートを建築すると、その土地に対する固定資産税等は軽減されますが、アパートの固定資産税が増加します。建物は、時の経過とともにその価値は減価することから、経年減点補正率によって3年ごとに評価額が見直しされます。

経年減点補正率とは、家屋を通常の維持管理を行うものとした場合において、その年数の経過に応じて通常生じる減価相当額を基礎として算定された補正率で、構造・用途等の区分により基準表に定められています。

この補正率は、建物の法定耐用年数を経過しても、当初の固定資産税評価額の0.20が最下限とされています。

(2) 駐車場の場合

駐車場の設備や構築物などは、償却資産として固定資産税が課税されます。償却資産に対する税額は「課税標準額×1.4%」で計算され、都市計画税は課されません。

償却資産を所有している場合には、土地・建物の固定資産税と異なり、毎年1月1日現在所有している償却資産の内容について、1月31日までに申告する必要があります。この場合、償却資産の評価額を合計した課税標準額が「150万円未満」の場合は、課税されません。一方、150万円以上になる場合には、その評価額に1.4%を乗じて償却資産税が課されます。評価額は、前年より前に取得した資産については、「前年度の価額×(1-耐用年数に応ずる減価率)」によって計算されます。なお、算出した評価額が資産の取得価額の5%を下回る場合は、取得価額の5%が評価額となります。

2. 不動産取得税

(1) アパートの建築

不動産(土地や家屋)を売買、交換、贈与、新築、増築、改築等によって取得した場合に、その取得者に不動産取得税が課されます。不動産の取得とは、不動産の所有権を取得した場合をいい、登記の有無、有償・無償、取得の理由は問いません。例えば、土地や家屋の所有権移転登記や、建築した家屋の保存登記をしない場合にも、課税対象となります。

そのため、アパートを建築・取得した場合には不動産取得税が課されます。しかし、新築のアパートの場合には、住宅の床面積(1戸当たりの床面積)が40㎡以上240㎡以下であれば、1戸当たり1,200万円控除された後の課税標準額に対して3%の税率で課税されますので、1戸当たりの床面積要件をクリアするアパートであれば、不動産取得税は課されないことが多いと思われます。

(2) 駐車場設備

駐車場設備については、不動産の取得に該当しないことから、不動産取得税は課されません。(文責：山本和義)