

税務相談



土地・家屋の評価と税金について

税理士法人ホサカ事務所
所長 保坂 英夫

土地や家屋を所有している方には、4月中旬に固定資産税の課税通知書が届いていることと思います。固定資産税はその年の1月1日現在の所有者等に課税されます。また相続や贈与等により土地や家屋を取得した場合には相続税や贈与税がかかる可能性があります。今回は、土地・家屋の評価や税金について説明します。

1. 固定資産税の計算方法

①固定資産税

固定資産税の計算方法は次のとおりとなっています。

「固定資産税課税標準額×1.4%＝固定資産税」（長岡市の税率）

②都市計画税

土地や家屋が市街化区域内にある場合には、次の計算方法により都市計画税がさらに課税されます。

「固定資産税課税標準額×0.2%＝都市計画税」（長岡市の税率）

③土地の課税標準額

土地の課税標準額については、商業地等（住宅用地以外）は調整措置により「固定資産税評価額」の通常7割となっています。

④住宅用地

住宅用地については、面積が200㎡までの部分が固定資産税評価額の6分の1、200㎡を超える部分は3分の1に軽減されます。そして、都市計画税については200㎡までの部分が3分の1、200㎡を超える部分が3分の2に減額されます。

また、新築住宅である場合には家屋の評価が減額される特例もあります。

2. 固定資産税評価額

固定資産税評価額は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基

づいて次のように評価されます。

①土地の評価額

公示価格（一般の土地取引価格の指標）のおおよそ7割となっています。

②家屋の評価額

「再建築価格×経年減点補正率＝家屋の評価額」

ただし、経年減点補正率には下限が定められており、耐用年数を経過した家屋でも2割は残価が残ります。

また固定資産税評価額は、不動産取得税や登録免許税の課税標準となっており、評価額が税額に影響します。

3. 路線価は公示価格のおおよそ8割

前項で説明したとおり、固定資産税評価額は公示価格のおおよそ7割となっています。相続税や贈与税で土地を評価するときを用いる路線価は、公示価格のおおよそ8割となっています。実際の相続税評価額は、土地の形状等により補正するので異なりますが、路線価から対象となる土地のおおよその取引価格を割り出すことができます。

なお路線価は国税庁のHPで確認することができます。