

## 土地にかかる固定資産税の留意点



固定資産税と言えば、土地・建物の所有者に課される地方税ということは皆さんご存じだろう。ただ、どうやって税額が計算されているかということについては知らない方が多い。

この税が申告税ではなく賦課税、つまり自分で税額を計算するのではなく課税側が計算する税であることもあり、税理士にとっても悩ましい税である。何故この税額になるの？と尋ねられても即答出来ないからだ。

私は長いこと藤沢市の固定資産評価審査委員を務めていて、納税者の方からの固定資産に関する審査申出に対応してきた。その経験を基に、固定資産に関して知っておくべきこと、固定資産税に関する最新のトピックなどをお話したい。尚、ここでは建物ではなく土地の評価に絞ってお話しをさせて頂く。

まず固定資産税は固定資産評価額に1.4%の税率をかけて計算される。

固定資産評価額は総務省が出している固定資産評価基準に基づき、市町村の資産税課が決定している。(ただし市町村独自で決定できる基準も存在する。)

具体的には各地域で選ばれた「標準宅地」の不動産鑑定士による評価が基になっており、後は各戸の事情に応じて細かな減額等を行い、課税標準額を決定する。例えば間口が狭いとか、4m道路から長い私道の先に家が建っている場合なども減額される。更に住宅用地で200㎡までは6分の1、それ以上は3分の1に税額が減額されることはご存じの通りである。

毎年4/1～5/31(固定資産税の納付書が届いてから第1期の納付期限まで)の期間は、自分の家だけではなく近隣の固定資産評価額も閲覧出来るので、一度閲覧してみることをお勧めしたい。評価替えは3年に一度。今年はその評価替えの年(基準年度)であるので閲覧なさった方もおられると思うが、基準年度には近隣土地の評価額をチェックしておきたい。

土地には実勢価額・公示価額・相続税評価額(路線価)・固定資産評価額と用途に応じて色々な価額がついている。一般的に固定資産評価額は公示価額の7割程度、路線価より若干安いとされていて、公示価額・路線価に関しては公表されておりインターネットで気軽に検索が出来るので、比べてみるのも良いと思う。

さて、固定資産評価額に話を戻すが、市への審査申出で特に悩ましいのは「建物建て替え不能土地」である。つまり2m未満の私道の奥に土地建物がある場合、もはや建物が古くとも現在の建築基準法では建て替えが出来ない。こうした土地が藤沢市にも数多く存在する。

藤沢市固定資産評価事務取扱要領によれば、建築制限土地補正率は0.75～0.6である。なまじ駅近くの土地ともなると多少減額してもかなりの評価額になってしまう。接道が50cmほどの余りにも狭い私道に接するほぼ無道路地のような状態の土地でも減額上限は40%減。つまりどんな状態の土地でも評価額がゼロになることはない。

自分で選んだ土地ならまだしも、親の土地を相続したという場合には相続人にとって負の財産以外の何物でもない。出来るなら相続自体をしたくないという気持ちになるであろう。

こういう土地をたくさん実地調査してきた私から言えることは、親の存命中に不動産業者だけでなく、近隣住民と誠実に話し合いを続けておくことが重要だということだ。

普段から近隣住民との意思疎通が十分でないと、たとえ近隣に建て替えがあって接道を広げる絶好の機会が訪れても、何ら解決が出来ないという恐れがある。

親の住む土地がこうしたケースに該当する方は、親の存命中から是非動いて頂きたい。

固定資産評価委員会には他にも「ハザードマップに河川氾濫危険区域と指定された土地なので」「近くに葬儀場が建設されてしまい、売却価額がさがってしまったので」という理由での固定資産評価額減額申請が出されたが、いずれも要求却下となった。

固定資産税は固定資産保有者すべてにかかわるものなので、公平性が重要である。

客観的な要素がないと、例えばその事由により建築制限がかかったという場合でないと評価額の減額が出来ない。主観的な要因での減額はほぼ認められないと考えたほうが良い。

尚、土地に関しては民法の一部改正が今年、令和3年4月に成立した。

「不動産登記法の改正」により相続人による土地建物の登記義務が課せられることとなり、

「相続土地国庫帰属法」により望まない相続土地を10年分の土地管理費相当額を支払えば国庫に返納出来るという法律改正である。

こちらはあと2年以内に施行されることになっているが、政令などはまだ出されていない。国民にとって身近で重要な法改正となるので、具体的な内容がどのようなものになるのかについて十分注意したいところである。