

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（保有編）

Ⅲ. 賃貸経営の税金

固定資産税の基本



税理士法人 スマートシンク

代表税理士 菊地 則夫

社員税理士 宿谷 紫

税理士 山内 孝宏

税理士 漆谷 耕太



- I. 土地ばかりだと収入が上がらないから建物を建築しよう
- II. 相続税が高くなりそうだから対策として建物を建築しよう
- III. 固定資産税が高いから対策として建物を建築しよう

＝税金対策のため借金をしてアパートを建てる

賃貸オーナーは毎月「税金の支払い」に追われ、
税金を節約するためにお金を使うと「資金繰り」に追われ、
日々「税」と「金」と戦っている！！

【固定資産税の税率】

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

【住宅用地と固定資産税の軽減措置】

住宅用地	<p>小規模用地(200㎡以下の部分)・・・固定資産税評価額 × 1/6 一般住宅用地(200㎡超の部分)・・・固定資産税評価額 × 1/3 (注) ・店舗併用住宅の場合、居住用部分が1/2以上である場合、その敷地すべてが居住用とみなされます。 ・その敷地の上に住宅が存在する限り、軽減措置は適用されます。</p>
------	---

※都市計画税も同様の軽減措置(最大1/3)があります。

例) 賃貸住宅の敷地の場合(土地面積1,000㎡・6戸)

$$1,000 \text{ m}^2 \div 6 \text{ 戸} = 166.66 \dots \text{ m}^2 \leq 200 \text{ m}^2$$

∴ 土地全体の固定資産税が1/6とできます。

【併用住宅の住宅用地の軽減の控除率】

住宅と店舗等併用住宅の場合には、その建物の居住部分の割合に応じて住宅用建物の控除率が下記の通り定められております。

【住宅用地と固定資産税の軽減措置】

家屋の種類	居住部分の割合	率
下に掲げる家屋以外の家屋	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上	1.0
地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	1/4以上1/2未満	0.5
	1/2以上3/4未満	0.75
	3/4以上	1.0

1月1日現在、住宅が存在しない場合には、たとえ建築途中であっても住宅用地にはなりません。ただし、住宅を建替中の場合で一定の要件を満たすものは住宅用地となります。

【新築住宅建物の固定資産税の軽減措置】

新築建物は120㎡(課税床面積)までの部分について3年間・5年間にわたって固定資産税が1/2(令和4年3月31日までに新築された場合の特例)の適用を受けることができます。

新築住宅建物	3階建以上の耐火構造・準耐火構造住宅……………新築後5年間 ※認定長期優良住宅に該当する場合……………新築後7年間
	一般の住宅(上記以外)……………新築後3年間 ※認定長期優良住宅に該当する場合……………新築後5年間
	専用住宅・店舗併用住宅(店舗併用住宅の場合、居住用部分が1/2以上) 居住部分の課税床面積が一戸につき50㎡以上280㎡以下であること (賃貸住宅の場合一戸につき40㎡以上280㎡以下)

(注)都市計画税には新築住宅建物の特例はございません。ただし市区町村によっては条例により別の特例を設けている場合があります。

※認定長期優良住宅:令和4年3月31日までに新築された耐震性、耐久性能(劣化対策)、維持管理・更新の容易性、必要な広さの確保、省エネルギー性、良好な居住環境、住宅履歴の整備等が完備された一定の基準を満たす住宅

【都市計画税の税率】

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times 0.3\%$$

【住宅用地と都市計画税の軽減措置】

住宅用地	<p>小規模用地(200㎡以下の部分)・・・固定資産税評価額×1/3 一般住宅用地(200㎡超の部分)・・・固定資産税評価額×2/3 (注) ・店舗併用住宅の場合、居住用部分が1/2以上である場合、その敷地すべてが居住用とみなされます。 ・その敷地の上に住宅が存在する限り、軽減措置は適用されます。</p>
------	---

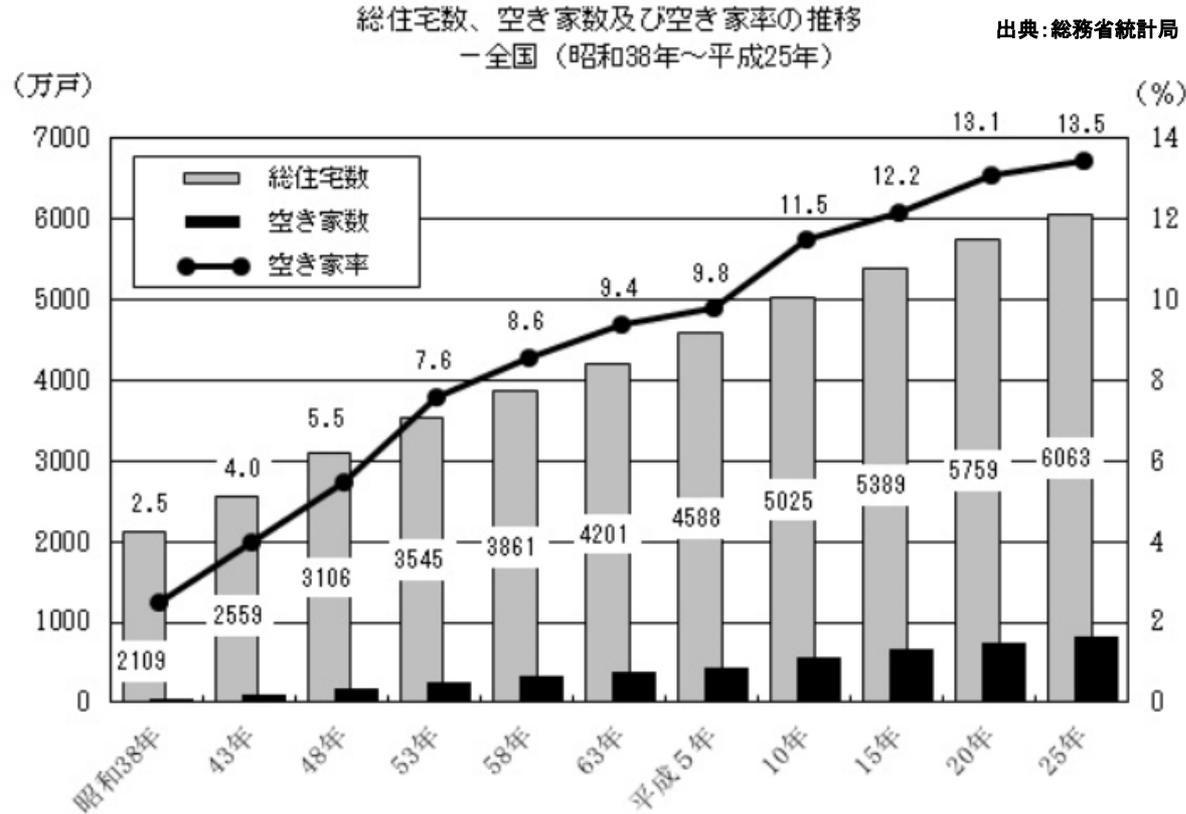
例) 賃貸住宅の敷地の場合(土地面積1,000㎡・6戸)

$$1,000 \text{ m}^2 \div 6 \text{ 戸} = 166.66 \dots \text{ m}^2 \leq 200 \text{ m}^2$$

∴ 土地全体の固定資産税が1/3とできます。

【空き家の増加】

空き家率は過去最高の13.5%、7戸に1戸は空き家の時代に！



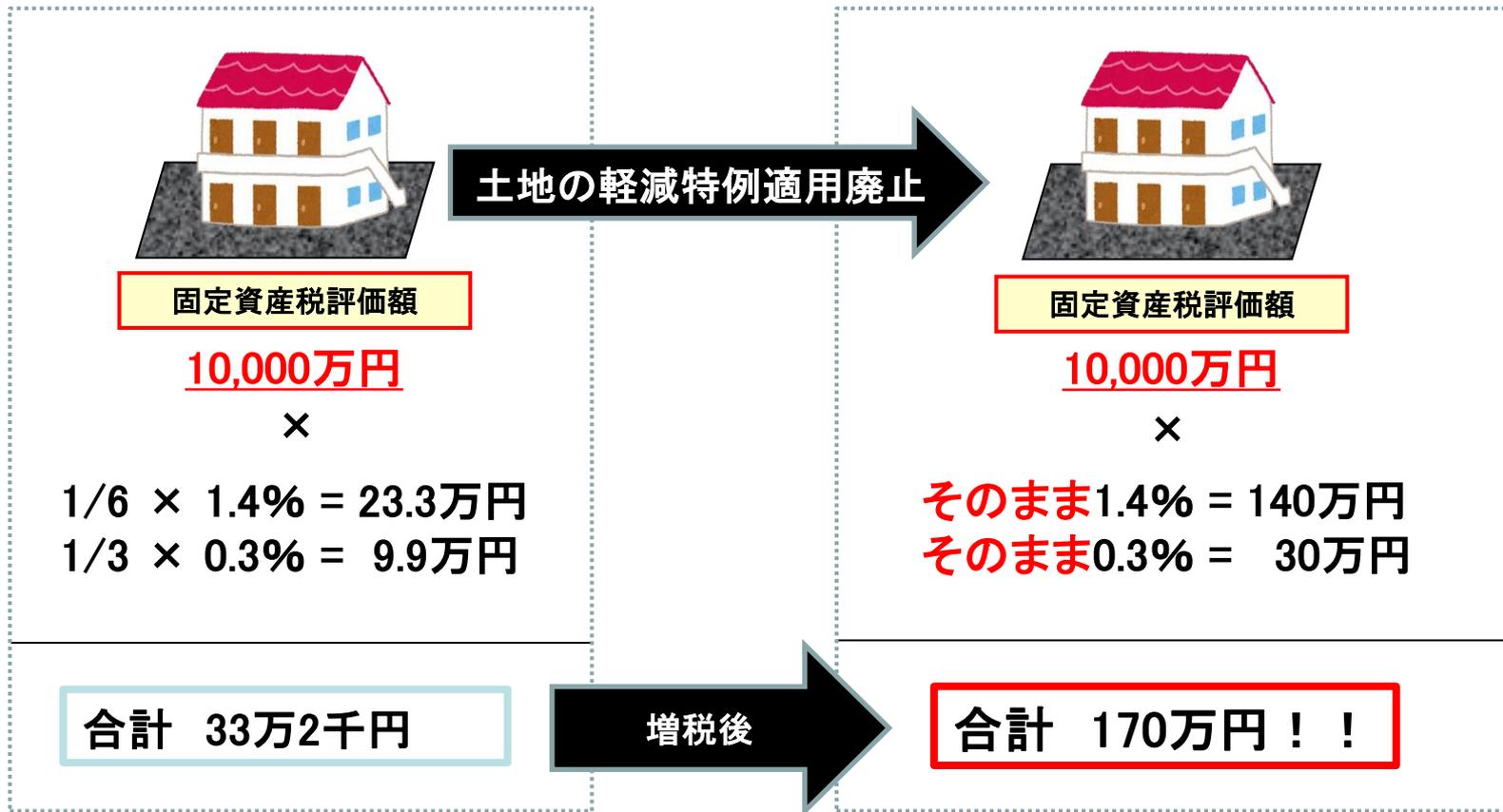
[ポイント]

- ・首都圏においても、東京都が11.2%、埼玉県が10.7%、千葉県が13.1%、神奈川県が10.5%の空き家率となっています。

IV.固定資産税が5倍以上になる！？

【もしも土地の固定資産税評価額の特例が使えなくなったら？】

毎年かかる固定資産税・都市計画税が5倍以上に！！



毎年170万円負担しないと土地が維持できないことに！

【償却資産税の課税対象】

土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産で、その減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、損金又は必要な経費に算入されるものをいいます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

償却資産に該当するもの

- 1 建物付属設備
 - ・ガス・水道の引き込み工事費
 - ・電気の引き込み工事費
- 2 構築物
 - ・門扉、塀、緑化施設など外構工事
 - ・アスファルト舗装
 - ・機械式駐車場
- 3 器具備品等
 - ・太陽光発電設備
 - ・エアコン、給湯器等

※償却資産を所有されている方は、毎年1月1日現在所有している償却資産の内容(取得年月、取得価額、耐用年数等)について、1月31日までに償却資産の所在する区にある都税事務所に申告する必要があります。

ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

