

吉田隆一著

固定資産税の重点詳解

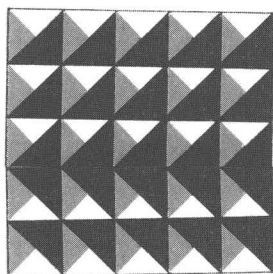
58
年版

中央経済社

固定資産税の重点詳解

昭和58年版

吉田隆一 著



中央経済社

著者との
了解により
検印省略

固定資産税の重点詳解〔昭和58年版〕

昭和58年4月15日 印刷

昭和58年4月20日 発行

著 者 吉 田 隆 一

発 行 者 渡 辺 正 一

発行所 (株) 中央経済社

〒101 東京都千代田区神田神保町1-31-2

電 話・(293) 3 3 7 1 (編集部)

(293) 3 3 8 1 (営業部)

振替口座・東京0-8432

印 刷 / 昭 和 工 業

製 本 / 井 上 製 本

落丁・乱丁本はお取替え致します。

ISBN 4-481-89578-0 C 2334

は じ め に

固定資産税は、市町村税のうちに占める割合が高く、市町村民税とならんで市町村税収入全体のなかにおいてきわめて大きな比重を占め、市町村税の大宗をなす有力な財源となっているものであり、収入の普遍性、安定性に富んでいる税種とされているものである。

最近における固定資産税については、土地に対して課する負担調整措置、新築住宅に対して課する固定資産税の減額措置等その規定の内容が注目され、一般納税者の関心も強くなってきており、固定資産税の概要を知りたいという希望をもつ一般の人々が多くなってきている。

また、固定資産税は、税理士試験における地方税に関する試験科目の一つとされており、その内容について重点を詳解した参考書が強く受験者の方々からも希望されているものである。

受験にあたって、固定資産税を知るには、制度の全体のしくみについての理解が大切であり、また固定資産税に関する条項は、大体100条程度とされ、その量が他の科目に比べて少なく、選択に容易な科目といわれているが、その量が少ないということは、それだけ内容を綿密に学習することがまた大切なことといえよう。

このような意味から、一読して固定資産税制度のしくみおよびその重要点が理解されるような解説書が必要とされ、今回このような趣旨に沿う解説書と心を掛けて本書を発刊することとした。著者は、すでに中央経済社より「固定資産税の要点整理」を出版してきたが、本書はこれをもとに、さらに整備充実を図り、書名も「固定資産税の重点詳解」と改めたものである。

固定資産税のしくみおよびその重要点を知り、税理士試験に臨もうとされる方々等にとって、お役に立ちうるものと考えているものである。

昭和58年 4 月

吉 田 隆 一

目 次

第 1 章	固定資産税のあらまし	1
1	固定資産税に関する法制	1
2	固定資産税の性格および特質	2
3	固定資産税の地位	3
4	固定資産税の概要	3
第 2 章	課 税 客 体	9
1	固定資産税の課税客体	9
2	課税客体となる土地	10
3	課税客体となる家屋	13
4	課税客体となる償却資産	16
5	課税客体と賦課期日	23
第 3 章	課 税 団 体	25
1	課税団体の概要	25
2	一般的な課税団体	26
3	移動性または可動性償却資産の課税団体	28
4	法第389条第 1 項の規定によって自治大臣が指定する償却資産の課税団体	30
5	大規模の償却資産の課税団体	33
6	東京都（特別区）の特例	34
第 4 章	納 税 義 務 者	35

2 目 次

1	固定資産税の納税義務者	35
2	所 有 者	36
3	みなす所有者	39
4	所有権留保付割賦販売にかかる償却資産の納税義務	44
5	区分所有にかかる家屋に対して課する固定資産税の納税義務	45
6	区分所有に係る家屋の敷地の用に供されている土地に対して課する固定資産税の納税義務	47
第5章 非課税の範囲		49
1	非課税の意義	49
2	非課税の範囲	49
第6章 課税標準		53
1	固定資産税の課税標準	53
2	土地および家屋の課税標準	53
3	償却資産の課税標準	58
4	課税標準の特例	59
5	大規模償却資産に対する課税標準の特例	62
第7章 税率および免税点		69
1	税 率	69
2	免 税 点	73
第8章 賦課および徴収		77
1	賦 課 期 日	77
2	納 期	78

3 徴収の方法等	80
4 質問検査権	89
5 納税管理人	90

第9章 固定資産の評価および価格の決定 93

1 固定資産評価員	93
2 評価および価格の決定	97
3 価格等の決定に関する手続	100
4 固定資産課税台帳	106
5 固定資産の申告	113
6 登記所と市町村との関係	117
7 自治大臣または道府県知事等の任務	119

第10章 救 済 制 度 123

1 固定資産課税台帳の登録事項に関する審査制度	123
2 固定資産税の賦課決定にかかる不服申立て	134

第11章 道府県知事または自治大臣による固定資産の 評価および価格等の配分 137

1 配分の対象となる資産	137
2 評価および価格等の決定ならびに配分	139
3 配分価格等の登録	139
4 価格等の配分の調整	140
5 所有者の申告義務	140
6 価格等の所有者への通知および所有者の不服の救 済	141
7 重大な錯誤等に基づく配分価格等の修正	142

4 目 次

8 質 問 検 査 権	143
第12章 道府県の固定資産税	145
1 課税客体および課税団体	145
2 課税標準およびその決定手続	145
3 賦課および徴収	148
第13章 新築住宅等に対して課する固定資産税の減額等	149
1 一般の新築住宅に対して課する固定資産税の減額	149
2 新築貸家住宅に対して課する固定資産税の減額	159
3 新築貸家住宅の敷地に対して課する固定資産税の減額	162
4 市街地再開発事業の施行に伴い取得する施設建築物の権利床にかかる固定資産税の減額	164
5 住宅街区整備事業の施行に伴い取得する施設住宅の権利床にかかる固定資産税の減額	167
第14章 土地に対して課する固定資産税の特例	171
1 宅地等にかかる固定資産税の負担調整措置	171
2 一般農地にかかる固定資産税の負担調整措置	175
3 市街化区域農地に対する特例措置	177
4 そ の 他	184
＜参考＞ 昭和48年度から53年度までの土地に対して課する固定資産税の負担調整措置（抜すい）	187
＜資料＞ 税理士試験における最近の出題傾向の分析	195

第 1 章 固定資産税のあらまし

Ⅰ 固定資産税に関する法制

1 地方税法等関係法規

地方税法は、地方税についての基本的な法規であり、固定資産税もこの地方税法において規定されている。地方税法は、地方団体が課することができる税目の範囲、その他地方団体の課税権の行使等について必要な事項を定めているものである。

地方税法においては、地方団体は地方税法の定めるところによって地方税を賦課徴収することができるものと定めており、また、その賦課徴収する地方税の税目、課税客体、課税標準、税率その他賦課徴収について必要な事項は、地方団体の条例で定めなければならないものとされているものである。

したがって、地方団体が住民に納税義務を負わしめる直接的な根拠となるものは、その地方団体の議会において議決された条例であり、地方税法はこの税条例の法律的な根拠づけとしての意義を有しているものである。

このように、地方税の基本的な法規は地方税法であるが、地方税の賦課徴収についての直接的な根拠は各地方団体の税条例の定めによるものとされているものである。

また、地方税法は、地方税に関する事項の細部についてまですべて規定しているものでなく、一部の事項については、地方税法施行令(政令という。)および地方税法施行規則(自治省令という。)によって定められており、これらの政令、自治省令は、地方税法と一体となって、地方団体の税条例の背後にあって地方

2 第1章 固定資産税のあらまし

税の課税の根拠を定める機能を営んでいるものである。なお、地方団体の長は、条例の実施のための手続きその他その施行について必要な事項を地方団体の規則で定めることができるものとされているものである。

以上地方税に関する法規は、地方税法、地方税法施行令、地方税法施行規則、地方団体の条例および規則であり、固定資産税については、これらの法規のうち固定資産税に関する部分が適用されることとなるものである。

2 固定資産税に関する通達

地方税法の運用について、その解釈を明確にし、その取扱いを統一するため、自治省から各地方団体に対し「地方税法及び同法施行に関する取扱いについての依命通達」をはじめ通達が出されており、このほか行政実例も重要な意味もっている。

2 固定資産税の性格および特質

(1) 固定資産税は、土地、家屋および償却資産に対し、その資産価値に着目して課される収益税としての性格をもつ一種の財産課税的な物税であるといわれている。すなわち、固定資産税は、固定資産に対し、その固定資産の価格(適正な時価)を課税標準として固定資産の所有者(特定の場合は使用者)に課するものとされているものである。

(2) 固定資産税は、収入の普遍性、安定性に富み、市町村にとってきわめて有力な税源となっている。

固定資産税は、土地、家屋および償却資産に対して課するものであるから、その課税客体の所在は、特定の償却資産を除き、市町村の規模に応じおおむね普遍的に所在し、また、その資産の性格が、年度ごとに著しく増減するようなものでないことから、毎年度安定した収入を期待することができるものである。このことから、固定資産税は、きわめて普遍性に富み、安定性のある税目であ

るといわれている。

(3) 固定資産税は、台帳課税主義による税である。

固定資産税の課税のために、市町村に固定資産課税台帳が備えられており、固定資産の所有者の住所、氏名、所在、地積、床面積、数量および価格等は、すべて賦課期日の現況によって、この固定資産課税台帳に登録するものとされ、固定資産税は、この固定資産課税台帳の登録事項に基づいて課税すべきものとされているものである。

このように、固定資産課税台帳の登録事項に基づいて課税することを台帳課税主義といっており、固定資産税の課税が、台帳課税主義によって行なわれていることは、他の税にみることができない特質の一つといえることができる。

(4) 市町村の区域内に土地、家屋および償却資産が所在する事実と市町村の行政施設との間にきわめて深い関連性があることから、これらの土地、家屋および償却資産を課税客体として課される固定資産税は、地方税制のうえにおいて、応益原則をもっとも強く具現している税種であるといわれているものである。

3 固定資産税の地位

固定資産税は、市町村税のうちに占める割合が高く、市町村民税とならんで市町村税収入全体のなかにおいてきわめて大きな比重を占めており、市町村税の大宗をなす有力な財源となっているものである。

4 固定資産税の概要

1 課税団体

(1) 固定資産税の課税団体は、原則として、固定資産所在の市町村とされて

4 第1章 固定資産税のあらまし

いる。

- (2) 船舶、車両等の移動性または可動性の償却資産については、次の(3)の場合を除き、その主たる定けい場または定置場所在の市町村が、当該資産についての課税団体となるものとされている。
- (3) 船舶、車両等の移動性または可動性の償却資産で2以上の市町村にわたって使用されるもののうち自治大臣が指定するものおよび鉄軌道、発送配電施設または2以上の市町村にわたって所在する固定資産のうち自治大臣が指定するものについては道府県知事または自治大臣からそれが所在するものとして価格等の配分を受けた市町村が、その配分を受けた価格等を限度として課税権を有するものとされている。
- (4) 大規模の償却資産については、その償却資産の所在市町村は、その価額のうち法定された一定の課税限度額までの部分について課税権を有し、この課税限度額を超える部分については、当該市町村を包括する道府県が課税権を有するものとされている。

2 課 税 客 体

固定資産税の課税客体は、固定資産であり、固定資産とは土地、家屋および償却資産をいうものとされている。

3 納 税 義 務 者

固定資産税の納税義務者は、原則として固定資産の所有者で、土地にあっては土地登記簿または土地補充課税台帳に、家屋にあっては建物登記簿または家屋補充課税台帳に、償却資産にあっては償却資産課税台帳に、それぞれ所有者として登記または登録された者をいうものとされている。ただし、農地法の規定による国の買収農地、土地区画整理法による仮換地等については、現実の使用人等に対して課する特例が設けられているものである。

4 非課税の範囲

固定資産税は、固定資産に対し、その固定資産の所有者に課するものとされているが、固定資産を所有している者の性格から、国、地方団体等については非課税とされているほか、固定資産の用途等により非課税とされる資産が定められている。

5 課税標準

固定資産税の課税標準は、原則として固定資産の価格（適正な時価）で固定資産課税台帳に登録されているが、具体的には、次のとおりである。

- (1) 土地および家屋については、その課税標準の基礎となる価格が原則として3年間据え置かれることとされているので、その課税標準の基礎となる価格は、基準年度の賦課期日における価格となるものである。
- (2) 償却資産についての課税標準の基礎となる価格は、毎年度、当該年度の賦課期日における価格とされている。
- (3) 送変電施設等の重要産業施設等の用に供する固定資産については、固定資産税の負担を軽減するため、価格に一定の軽減率を乗じて得た額を課税標準とする課税標準の特例が設けられている。
- (4) 大規模の償却資産については、その価額のうち、市町村が課することができる一定の課税限度額が定められている。

6 税率および免税点

- (1) 固定資産税の税率は、標準税率を100分の1.4とし、この標準税率を超えて市町村が課する場合においても100分の2.1を超えることができないものとされている。また、100分の1.7を超える税率によって固定資産税を課する場合においては、特定の市町村を除き、自治大臣にあらかじめその旨を届け出なければならないものとされている。なお道府県は、標準税率を超えて固定資産税を課する場合においては、あらかじめその旨を自治大臣に届け出なければならないものとされている。

6 第1章 固定資産税のあらまし

- (2) 固定資産税の免税点は、原則として、土地にあっては15万円、家屋にあっては8万円、償却資産にあっては100万円とされている。

7 固定資産の評価および価格の決定

- (1) 固定資産の評価は、次の(2)または(3)の資産を除き、固定資産所在の市町村に設置された固定資産評価員によって行なわれ、その価格の決定は、固定資産評価員によって行なわれた評価の結果に基づいて市町村長が行なうものとされている。
- (2) 船舶、車両等の移動性または可動性償却資産で、2以上の市町村にわたって使用されるもののうち、自治大臣が指定したもの、および鉄軌道、送配電施設または2以上の市町村にわたって所在する固定資産でその全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもののうち自治大臣が指定するものについては、道府県知事または自治大臣が評価および価格等の決定を行なうものとされている。
- (3) 大規模の償却資産で道府県知事が指定したものについては、道府県知事が評価し、その価格等の決定を行なうものとされている。
- (4) 決定された価格等は、市町村に備える固定資産課税台帳に登録され、価格等の登録された固定資産課税台帳は、原則として、毎年3月1日から同月20日までの間、関係者の縦覧に供することとされている。
- (5) 固定資産課税台帳の登録された事項について不服のある納税者は、市町村に設置された固定資産評価審査委員会に対して審査の申し出をすることができるとされ、その審査の決定に不服がある場合には、裁判所に対して出訴することができるものとされている。なお、自治大臣または道府県知事が評価し、その価格を決定した固定資産についての価格等に関し不服のある納税者は、その価格等を決定した自治大臣または道府県知事に対し不服申立てをすることによってその救済が行なわれることとされているものである。

8 賦課および徴収

- (1) 固定資産税は、毎年度、当該年度の初日の属する年の1月1日を賦課期日として定めており、この賦課期日における現況によって課税されることとなっているものである。
- (2) 固定資産税の徴収の方法は、普通徴収の方法によることとなっている。
なお、自治大臣または道府県知事が評価配分する固定資産(船舶を除く。)について配分の通知が遅延した場合においては、市町村は、前年度の価格を基準として算定した税額で仮徴収することができるものとされている。
- (3) 固定資産税の納期は、原則として、4月、7月、12月および2月中のうち、当該市町村の条例で定めるものとされている。なお、一つの納期内に後の納期の税金を納付した場合においては、納期前納付として、当該の市町村の条例の定めるところによって報奨金が交付されることとなっているものである。
- (4) 固定資産税の賦課を受けた納税者は、その賦課に違法または錯誤があると認めるときは、市町村長に対して不服申立てをすることができるものとされており、この不服申立てに対する裁決または決定に不服がある者は、裁判所に出訴することができるものとされているものである。

9 土地に対して課する税負担の調整措置

宅地等については、昭和54年度から昭和56年度までの各年度分の固定資産税について、昭和54年度評価額の昭和53年度分の課税標準額に対する上昇率の区分に応じて、それぞれ前年度の税額の1.1倍、1.2倍または1.3倍を限度とする段階的な負担調整措置が講じられている。また、農地に係る昭和54年度から昭和56年度までの各年度分の固定資産税については、昭和54年度評価額の昭和53年度分の課税標準額に対する上昇率の区分に応じて、それぞれ前年度の税額の1.05倍、1.1倍または1.2倍を限度とする段階的な負担調整措置が講じられている。

第 2 章 課 税 客 体

Ⅰ 固定資産税の課税客体

固定資産税の課税客体は、固定資産であるが、固定資産とは、土地、家屋および償却資産を総称するものとされている（法341Ⅰ）。

- (1) 土地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう（341Ⅱ）。
- (2) 家屋とは、住家、店舗、工場(発電所および変電所を含む。)、倉庫、その他の建物をいう（341Ⅲ）。
- (3) 償却資産とは、土地および家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の無形減価償却資産を除く。）でその減価償却額または減価償却費が法人税法または所得税法の規定による所得の計算上損金または必要な経費に算入されるもの（これに類する資産で法人税または所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。ただし、自動車税の課税客体である自動車ならびに軽自動車税の課税客体である原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車および二輪の小型自動車を除くものとする（341Ⅳ）。

本来固定資産という言葉は、企業会計上において用いられる用語であり、固定資産の内容は、企業の性質や種類等によって異なるものであって必ずしも一定しないものであるが、通常分類に従えば、有形固定資産と無形固定資産とに大別される。有形固定資産とは、土地、建物、構築物、機械装置、船舶、車