

平成2年度版

やさしい固定資産税

吉田隆一著

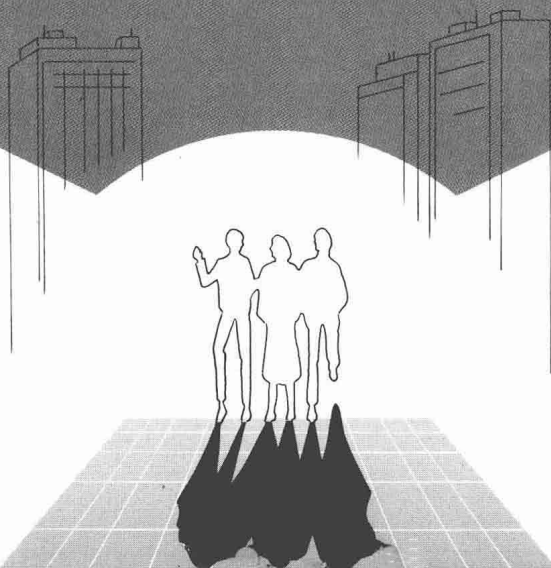


税務経理協会

平成2年度版

やさしい固定資産税

吉田隆一著



税務経理協会

著者との契約により検印省略

昭和45年7月15日 初 版 発 行
平成2年5月20日 平成2年度版発行

やさしい固定資産税

著 者	吉 田 隆 一
発 行 者	大 坪 嘉 春
整 版 所	音羽整版株式会社
印 刷 所	税経印刷株式会社
製 本 所	三 光 社 製 本

発 行 所 東京都新宿区 株式 税 務 経 理 協 会
下落合2丁目5番13号 会社

郵便番号 161 振替 東京 9-187408 電話 (03) 953-3301 (編集)
FAX (03) 565-3391 (03) 953-3325 (営業)

乱丁・落丁の場合はお取替えいたします。

© 吉田隆一 1970

Printed in Japan

本書の内容の一部又は全部を無断で複写複製(コピー)することは、法律で認められた場合を除き、著者及び出版社の権利侵害となりますので、コピーの必要がある場合は、予め当社あて許諾を求めて下さい。

ISBN 4-419-01438-5 C 2032

序 文

固定資産税は、住民税とならんで市町村税の中核をなす重要な税である。とくに最近、土地の固定資産税については、いわゆる負担調整措置によって税負担が毎年漸増するものが多く、一般納税者の関心を引くようになってきている。また、地価対策の見地から固定資産税が論議の対象にとりあげられる機会も増えている。

このようなことから、一般の人々からも、固定資産税とはどのような税であるのか、その概要を知りたいという希望をもつ人が多く見受けられるようになっている。

一方、固定資産税は、税理士試験の試験科目の一つであり、また、不動産鑑定士試験の試験科目である「不動産に関する行政法規」（地方税法）の一部ともなっている。このような試験においては、制度の全体のしくみについて基本的な理解がしっかり頭にはいつていることが何よりも大切である。制度全体について正しく理解されていることによって、部分的な制度についても、それが全体の制度の中でどのような役割を果しているかが明らかとなり、個別の知識そのものも正確となりうる。したがって、受験準備の第一段階において、まず、固定資産税制度の全体のしくみについて一通りの知識を頭に入れることが大切である。また、いよいよ受験に臨む直前においても、もう一度制度全体のしくみを概観することが、知識を整理するために効果的であると思われる。

このような意味から、一読して固定資産税制度全体のしくみが理解できるような、やさしく気楽に読める解説書の出現が期待されていた。今回、このような趣旨に沿う解説書をと心掛けて本書を発刊することになった。著者は、日常固定資産税制度の立案、運用に従事した立場にあり、そのよ

うな経験を生かし、要領よく重点をまとめ、かつ、わかりやすい内容と自負している。

固定資産税制度の概要を知りたいと思われている人々、あるいは、税理士試験等に臨もうとされている方々等にとって、お役に立ちうる恰好のテキストであるということができる考える。

平成2年4月

吉 田 隆 一

目 次

序 文

第 1 はじめに	1
1 固定資産税の沿革	1
(1) 土地に対する課税の沿革.....	1
(2) 家屋に対する課税の沿革.....	3
(3) 償却資産に対する課税の沿革.....	4
2 固定資産税に関する法制	5
(1) 地方税法等関係法規.....	5
(2) 固定資産税に関する通達.....	6
3 固定資産税の性格および特質.....	6
4 固定資産税の地位	8
5 固定資産税の概要	8
(1) 課税団体.....	8
(2) 課税客体.....	8
(3) 納税義務者.....	9
(4) 非課税の範囲.....	9
(5) 課税標準.....	9
(6) 税率および免税点.....	10
(7) 固定資産の評価および価格の決定.....	10
(8) 賦課および徴収.....	11
(9) 土地に対して課する税負担の調整措置.....	12

第 2 課税団体	13
1 課税団体の概要	13
2 一般的な課税団体	14
3 移動性または可動性償却資産の課税団体	15
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	16
5 大規模の償却資産の課税団体	17
6 東京都（特別区）の特例	18
第 3 課税客体	21
1 課税客体となる土地	21
2 課税客体となる家屋	22
3 課税客体となる償却資産	24
4 課税客体と賦課期日	30
第 4 納税義務者	33
1 所有者	33
(1) 台帳上の所有者	33
(2) 現実の所有者	34
2 みなす所有者	36
(1) 災害等によって所有者が不明な場合	36
(2) 国が収納し、または買収した農地等	36
(3) 土地区画整理事業、土地改良事業 または農用地開発公団の行なう事業の施行にかかる土地	37
(4) 公有水面の埋立地等	38
(5) 譲渡することを条件に賃貸している信託にかかる償却資産	39
3 所有権留保付割賦販売に係る償却資産の納税義務	40

4 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	41
5 区分所有にかか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	42
第5 非課税の範囲	51
1 非課税の意義	51
2 課税免除と減免	51
3 非課税の範囲	52
(1) 非課税団体	52
(2) 非課税資産	53
第6 課税標準	55
1 土地および家屋の課税標準	55
(1) 基準年度の土地または家屋の課税標準	55
(2) 第2年度の土地または家屋の課税標準	58
(3) 第3年度の土地または家屋の課税標準	59
2 償却資産の課税標準	59
3 課税標準の特例	60
(1) 重要産業施設等に関するもの	60
(2) 住宅用地に対するもの	60
(3) 住宅用地にかかる課税標準の特例	60
4 大規模償却資産に対する課税標準の特例	62
第7 固定資産の評価および価格の決定	69
1 固定資産評価員	69
2 評価および価格の決定	71

3	価格の決定に関する手続き	72
4	固定資産課税台帳	74
(1)	土地課税台帳	75
(2)	土地補充課税台帳	76
(3)	家屋課税台帳	76
(4)	家屋補充課税台帳	77
(5)	償却資産課税台帳	77
5	固定資産の申告	78
(1)	償却資産の申告	78
(2)	住宅用地についての申告	79

第8 税率および免税点 87

1	税率	87
(1)	標準税率	88
(2)	制限税率	88
(3)	道府県が課する固定資産の標準税率	88
2	免税点	89

第9 賦課および徴収 93

1	賦課期日	93
2	納期	93
3	徴収の方法	94
(1)	普通徴収	94
(2)	仮徴収	95
(3)	約期前の納付	96
(4)	減免	96
(5)	延滞金	96

第10 救済制度	103
1 固定資産課税台帳の登録事項に関する審査制度	103
(1) 固定資産評価審査委員会	103
(2) 固定資産評価審査委員会の運営	106
2 固定資産税の賦課決定に係る不服申立て	107
第11 新築住宅等に対して課する固定資産税の 減額等	109
1 概 要	109
2 適用要件	110
(1) 床面積に関する要件	110
(2) 価格に関する要件	112
3 算定方法	112
(1) 区分所有に係る住宅	112
(2) 区分所有以外の住宅	114
4 新築貸家住宅に対して課する固定資産税の減額	119
(1) 減額の対象となる貸家住宅	120
(2) 減額の対象から除かれる貸家住宅等	120
(3) 減額計算	121
5 新築貸家住宅の敷地に対して課する固定資産税の減額	121
(1) 貸家住宅の要件	122
(2) 減額の対象から除外される貸家住宅等	122
(3) 減額計算	122
6 市街地再開発事業の施行に伴い取得する施設建築 物の権利床に係る固定資産税の減額	123
(1) 適用要件	123

(2) 算定方法	123
7 住宅街区整備事業の施行に伴い取得する施設住宅 の権利床に係る固定資産税の減額	125
(1) 適用要件	125
(2) 算定方法	125
 第12 土地に対して課する固定資産税の特例	127
1 宅地等に係る固定資産税の負担調整措置	127
(1) 負担調整措置の概要	127
(2) 負担調整率	127
(3) 上昇率	127
(4) 昭和62年度課税標準額	128
(5) 比準課税標準額	128
(6) 前年度分の固定資産税の課税標準額	129
(7) 用途変更があった宅地等の取扱い	130
(8) 二以上の用途に供されている宅地等の取扱い	130
2 一般農地に係る固定資産税の負担調整措置	130
(1) 負担調整措置の概要	131
(2) 負担調整率	131
(3) 上昇率等	131
3 市街化区域農地に対する特例措置	131
(1) 評 価	132
(2) 税額の求め方	132
(3) 市街化区域農地に対する固定資産税の減額	137
(4) 特定市街化区域農地の免除等	137
(5) 市街化区域農地に対する固定資産税の徴収猶予（小作地）.....	139
4 その他	139

(1) 免税点の適用等の特例	139
(2) 土地課税台帳等の登録事項の特例	139
(3) 審査の申出の特例	140
(参考) 従前の土地に対して課する固定資産税の特例.....	149
一 昭和50年度まで	
1 昭和39年度および昭和40年度の暫定措置	151
2 昭和41年度以降の負担調整措置	151
(1) 負担調整措置の意義	151
(2) 宅地等の負担調整措置	152
(3) 農地の負担調整措置	154
3 宅地等にかかる昭和48年度以降の課税方法 (昭和48年度、昭和49年度および昭和50年度の負担調整措置).....	155
(1) 住宅用地	155
(2) 非住宅用地	156
二 昭和51年度から昭和53年度まで	
1 宅地等に係る固定資産税の負担調整措置	160
(1) 負担調整措置の概要	160
(2) 負担調整率	160
(3) 上昇率	160
(4) 昭和50年度課税標準額	161
(5) 比準課税標準額	161
(6) 前年度分の固定資産税の課税標準額	162
(7) 用途変更があった宅地等の取扱い	162
(8) 二以上の用途に供されている宅地等の取扱い	163
2 一般農地に係る固定資産税の負担調整措置	163
(1) 負担調整措置の概要	163
(2) 負担調整率	164
(3) 上昇率等	164

第 1 は じ め に

1 固定資産税の沿革

固定資産税は、固定資産（土地、家屋および償却資産をいいます。）に対して、その価格を課税標準としてその所有者に課するものでありますが、この土地、家屋および償却資産に対する課税は、昭和25年の固定資産税の創設前においても古い沿革を有しているので、固定資産税の解説を行なうに先きだって、固定資産税の創設までの沿革についての概要を説明しておきましょう。

(1) 土地に対する課税の沿革

土地に対する課税は古くから実施されていたものでありますが、明治以降の沿革はおおむね次のとおりです。

- ① 明治6年の地租改正条例の制定により、国税としての地租と地方附加税との区分が明確にされて、いずれも地価を課税標準として課することとされたものです。
- ② 明治11年地方税規則の制定により、府県財政と区（市）町村財政が分離されることとなったのに伴い、地方税としての国税地租の附加税は府県に限り課すべきものとされ、区（市）町村においては、区（市）町村の協議費として従来の慣習により地価割当の名称によって徴収することとなったものです。
- ③ 明治21年に市制、町村制の施行により市町村が完全な自治体となったことに伴い、市町村税制について明確な法的根拠が与えられ、市町村は、市町村税として国税地租の附加税を課することができることとなりました。

- ④ 明治23年府県制の施行により、従来の地方税は府県税と名称が改められましたが、府県は、従前のとおり、府県税として国税地租の附加税を課することができることとされ、市町村も、同じく附加税を課することができることとされました。
- ⑤ 明治41年に従来から行なわれてきた地租附加税の賦課制限額について根本的検討が加えられ、地方税制限に関する法律が制定され、地租附加税は、府県税は国税の100分の60以内、市町村税は国税の100分の40以内にその税率が制限されました。
- ⑥ 大正8年に都市計画法が制定されたことにより、目的税として都市計画特別税が創設され、道府県および市町村は地租の一定割合を地租割として課することができるものとされました。
- ⑦ 大正15年に地方税に関する法律が施行されたが、一方、地租に免税点（自作の田、畑で地価200円未満のもの）制度が設けられたことに伴い、道府県および市町村は、この免税点により国税地租が課されない土地について特別地税および同附加税を課することができるものとされました。
- ⑧ 昭和6年に至り、大正8年以来審議された国税および地方税の根本方策に関する成案に基づいて地租法が制定され、従来からの地価を課税標準とする地租は、賃貸価格を課税標準として課することに改められました。
- ⑨ 昭和15年の国、地方を通ずる税制の一般改正に伴う地方税法の改正に際し、道府県および市町村の地租附加税は従前どおり課するものとされたほか、国税として徴収された地租もその全額を還付税として徴収地の道府県に還付するものとされ、実質的には地租の全額が地方財源となりました。
- ⑩ 昭和22年地方税制の自主化を意図として行なわれた改正に際して、地租は府県の独立税として移譲され、形式的にも完全な地方税となり、市

町村はこれに対し地租附加税を課するものとされました。

- ⑪ 昭和25年シャープ勧告に基づいて行なわれた地方税制の改正に際し、地租および地租附加税は廃止され、土地に対する課税は、新たに市町村税として創設された固定資産税に統合されて、土地の価格を課税標準として課することとなって現在に至っております。

(2) 家屋に対する課税の沿革

家屋に対する課税も、土地と同様に古くから地方税として実施されていたものでありますが、明治以降の沿革はおおむね次のとおりです。

- ① 明治15年、府県は明治11年以降全区（市）町村を通じて徴収していた戸数割に代えて区部についてのみ家屋税を課することができるものとされました。
- ② 明治21年の市制、町村制の施行により家屋税が課されている府県の市町村は、市町村税として家屋税の附加税を課することができることとなりました。
- ③ 明治23年の府県制の施行により、府県の全部または市制施行の地について、戸数割に代えて府県税として家屋税を課することができることとなり、市町村は、従来どおり家屋税の附加税を課することができることとされました。
- ④ 大正15年地方税に関する法律の施行により、府県は家屋の賃貸価格を課税標準として家屋税を課することができることとなり、市町村はこれに対する附加税を課することとなったものであります。
- ⑤ 昭和15年の国、地方を通ずる税制の一般改正に伴う家屋税法の施行により、家屋税は国税となり、道府県および市町村は家屋税附加税を課することとされましたが、国税として徴収された家屋税はその全額を還付税として徴収地の道府県に還付するものとされ、実質的には家屋税の全額が地方財源となることとなりました。

- ⑥ 昭和22年地方税制の改正に際し、家屋税は再び府県の独立税となり、市町村はこれに対する附加税を課するものとされて、形式的にも完全な地方税となりました。
- ⑦ 昭和25年シャープ勧告に基づいて行なわれた地方税制の改正に際し、家屋税および家屋税附加税は廃止されて、家屋に対する課税は、新たに市町村税として創設された固定資産税に統合され、家屋の価格を課税標準として課されることとなり、現在に至っております。

(3) 償却資産に対する課税の沿革

償却資産に対する全面的な課税は、昭和25年の固定資産税の創設によって行なわれることとなったものですが、その萌芽は、船舶税、電柱税、軌道税等にみられるものであって、これらの船舶、電柱および軌道等に対する課税の沿革については、おおむね次のとおりです。

- ① 船舶に対する課税は、明治2年船舶課税率制定の件以来、国税として船舶の型式に応じ、屯数、石数等を課税標準として課することとなったのに始まり、明治11年地方税規則の制定により府県は、国税船税に対して附加税を課することとなりました。

明治29年国税船税は廃止されて、船舶に対する課税は地方に移譲されましたが、大正15年地方税に関する法律の制定により、道府県は雑種税として船税を、市町村は船税附加税をそれぞれ課することとなりました。その後昭和15年地方税法の制定により、従来の船税は船舶税と名称が改められ、道府県は総屯数20屯以上の船舶に対して課するものとされ、市町村はこれに対する附加税を課するものとなりましたが、総屯数20屯未満の舟に対しては、市町村が舟税を課することとなったものです。

- ② 電柱に対する課税は、大正15年地方税に関する法律の制定により、道府県は雑種税として電柱に対して本数または基数を課税標準として電柱

税を課することとされ、市町村はこれに対する附加税を課することとされたのに始まり、昭和25年まで存続したものです。

- ③ 軌道に対する課税は、昭和22年改正地方税法の制定により、道府県は軌道法または地方鉄道法によって敷設した軌道または地方鉄道に対して軌条の延長を課税標準として軌道税を課することとされ、市町村はこれに対する附加税を課することとされたのに始まり、昭和25年まで存続しました。

- ④ 以上のほか、市町村にあっては昭和15年から、道府県にあっては昭和21年から、法定外独立税が設けられており、この法定外独立税として、原動機、冷凍機、織機、製材機、印刷機、軌道車、荷役施設等の事業用の資産に対する課税が多く、市町村において行なわれました。

以上が、固定資産税の創設までにおける土地、家屋および償却資産に対する課税の沿革です。昭和25年の地方税制の改正により、新たに市町村税として設けられた固定資産税にすべて統合されたものであります。

2 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おります。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おります。

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(法第2条)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(法第3条)ものとされております。