

Regular/Intensive

レギュラー・速修コース
基本テキスト

第1回体験講義用
テキスト

固定資産税

FIXED PROPERTY TAX



TEXT **1**

TAC 税理士講座



TAC

034-8970-1001-16

理論テキスト

<今回の学習内容>

第1回講義 使用ページ

レギュラー・速修

P 2～13

は じ め に

固定資産税の近年の理論問題は、個別理論及び応用理論からなっている。このうち、個別理論については、規定（法令の根拠）そのものが問われており、個別理論の暗記が如実に答案に反映される。

また、応用理論については、与えられた問いに対し、的確に規定を列挙したり、あるいは固定資産税における取扱いを解答することが要求されるが、これらの解答に当たっては、制約された時間の中で必要な規定を列挙する力、及び必要十分な取扱いを述べる力が必要とされる。そのためには、固定資産税の規定の内容をどれだけ理解しているか、が問われるところであり、近年、理解力の充実が謳われている所以である。

また、具体的な解答手段であるが、個別理論については言うまでもなく、応用理論についても、その解答根拠を条文に求めることが最も的確に解答できる方法であり、したがって条文を暗記することが結果的に合格への近道となる。なぜなら、条文の言葉には最もコンパクトで、必要かつ十分な要件が含まれているためであり、また慣用語を押さえることにより、短時間で有効な解答をすることができるようになるためである。

本テキストは、税理士試験において必要となる地方税法の法令を詳説し、条文の発するメッセージをつかむことにより、理解を深めると同時に暗記をスムーズに行い、本試験に必要な理論学習を完成させることを目的とする教材である。他の教材と並行し有効活用することにより、合格を勝ち取ってほしい。

CONTENTS

目 次

テーマ 1：課税要件

1-1	課税客体	2
1-2	課税団体	14
1-3	納税義務者	22
1-4	土地又は家屋の課税標準	36
1-5	償却資産の課税標準	48

テーマ 2：徴収関係

2-1	非課税	54
2-2	免税点	60
2-3	税率及び納期	66
2-4	徴収の方法	74

テーマ 3：申告・評価

3-1	申告制度	84
3-2	固定資産評価員	90
3-3	一般の固定資産の評価等	96
3-4	総務大臣指定資産の評価等	104
3-5	大規模の償却資産の評価等	108

テーマ 4：情報開示

4-1	固定資産課税台帳	116
4-2	固定資産課税台帳等の閲覧と証明書の交付	122
4-3	価格等縦覧帳簿の縦覧	128

テーマ 5：不服救済

5－1	固定資産評価審査委員会……………	136
5－2	審査の申出……………	142
5－3	価格等に対する不服の申立て……………	146
5－4	賦課に対する不服の申立て……………	152

テーマ 6：価格等の修正等

6－1	価格等の修正等……………	156
6－2	修正勧告及び概要調書の作成・送付……………	160

テーマ 7：その他の規定

7－1	区分所有家屋及びその敷地の特例……………	166
7－2	宅地等に係る負担調整措置……………	170
7－3	農地に対する評価と課税……………	174
7－4	刑 罰……………	180

理論問題解答上の注意点

- (1) 固定資産税の理論問題は、法令にその根拠を求めるものであり、基本的に理論マスター（条文）の内容を暗記し、その通りに答案用紙に記述することが要求される。大げさにいえば「一字一句まで正確に」である。（ただし、条文番号は書く必要はない。）
- (2) 本試験（2時間）の中で理論に充てる時間は通常50～60分程度、答案用紙が5～8枚与えられることを考えると、用紙1枚当たり10～13分程度で書くのが目安となる。
- (3) 黒又は青のインクのペン等を使用する。本試験では、鉛筆、赤インクのペン等、消しゴムで消せるボールペン及び修正液（修正テープを含む。）は使用できない。

採点者が読みやすい答案を作成するための注意点

- （注1） タイトルを付す。
- （注2） 書き始めは1文字下げて書き出し、細かい論点になるほど内側に書き出し位置を下げていく。枠の端から端まで文字を書くと読みづらいことがある。また、文字の大きさは、1行の高さの2分の1～3分の2程度で書くと、後で訂正等をしやすい。
- （注3） 訂正は二重線で消し、原則としてその上部余白に正しく書き直す。
- （注4） 文字が抜けてしまった場合は、原則としてその上部余白を使って挿入、追加する。
- （注5） 枠からはみ出さないように注意する。枠外に記述されたものは採点されない可能性がある。
- （注6） 速く書くことが要求されるため、採点者が読める程度であれば多少文字が崩れても構わない。

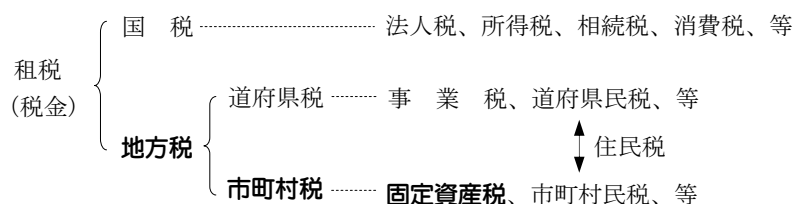
固定資産税の性格と地方税法の構成

(1) 固定資産税の性格

① 固定資産税は地方税の一税目であり、市町村税である。

租税は、国税と地方税とに分類することができるが、固定資産税は地方税の一税目である。

また、地方税は道府県税と市町村税に分類することができるが、固定資産税は市町村税の一税目である。



② 固定資産税は資産の保有に対して課税する税金である。

固定資産税は、土地・家屋などの資産の保有（所有）に対して課税する税金であり、行政サービスに対する応益負担としての性格を有する。

③ 固定資産税は賦課課税方式により徴収される税金である。

固定資産税は、課税権者が賦課額を決定する賦課課税方式により徴収される税金である。

④ 固定資産税は年度単位課税の税金である。

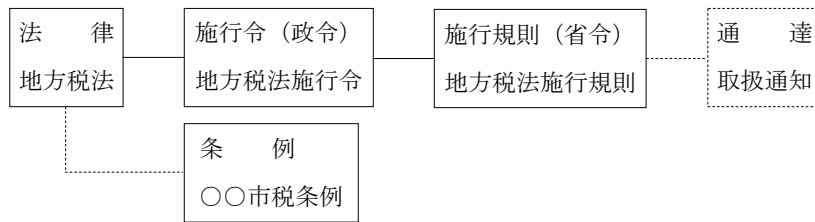
固定資産税は4月1日から3月31日までの1年間を基準に課税される税金である。

(2) 固定資産税の学習範囲

① 試験範囲

科 目	出題範囲
固定資産税	当該科目に係る地方税法、同施行令、施行規則に関する事項のほか、地方税法総則に定める関係事項及び当該科目に関連する他の法令に定める関係事項を含む。

② 法律構成



(イ) 他の税法と同様に、地方税には施行令と施行規則が付属しており、一体となつて一つの体系をなしている。

これは地方税に関する事項をすべて地方税法で規定することは、技術的に困難であるため、重要事項は地方税法で規定し、具体的な計算方法などの技術的・専門的事項や細かい手続きの様式などは施行令・施行規則で定めている。

(ロ) 通達・取扱通知とは、租税関係法令の具体的事案適用に当たつての解釈指針である。

これは、法令解釈による取扱いを統一すべく定めているものであり、法律ではないため、強制力はない。

(ハ) 地方税法は、全国共通のルールであり、各種取扱いについては市町村の裁量に委ねられている部分があり、市町村の条例により定めることとしている。

③ 地方税法の構成

第1章	総則
⋮	
第3章	市町村の普通税
⋮	
第2節	固定資産税
⋮	
第5章	都等及び固定資産税の特例
	附則

地方税法のうち、固定資産税は第3章 市町村の普通税に規定されている。したがって、ここが学習の中心となる。なお、第5章 都等及び固定資産税の特例も関連規定であるため必要となる。

ただし、試験範囲には総則も含まれるため、これも学習範囲に含まれる。

また、経過措置として存在する附則の内容も必要となる。

凡 例

教材中に引用する法令については、下記の略称を使用する。

法	………	地方税法
法 附	………	地方税法附則
令	………	地方税法施行令
令 附	………	地方税法施行令附則
規	………	地方税法施行規則
規 附	………	地方税法施行規則附則
通	………	取扱通知

● 引用例

法348②一	………	地方税法第 348条第 2 項第 1 号
--------	-----	----------------------

このテキストは平成26年 8 月 1 日現在の法令に基づいて作成されている。

基本的法律用語

(1) 「みなす」と「推定する」

「**みなす**」⇒ある事物と性質が異なる事物を、法律関係では同一のものとみることをいう。なお、反証は認められない。

「**推定する**」⇒ある事物と同一であるか異質であるかは、不明な他の事物を一応法律上同一視することをいう。したがって、反証があれば、同一視する法律効果は生じないこととなる。

「**みなす**」…市町村は、固定資産の所有者の所在が震災、風水害、火災その他の事由によって不明である場合においては、その使用者を所有者と**みなす**。

(法343 ④)

「**推定する**」…固定資産税の学習上は特に必要がない。

(2) 「以上」、「以下」、「超」、「未満」

「**以上**」、「**以下**」⇒基準点になる数量等を含む。

「**超**」、「**未満**」⇒基準点になる数量等を含まない。

「**以上**」「**以下**」「**超**」…報奨金の額は、納期前に納付した税額の 100分の 1 に、納期前に係る月数（1 月**未満**の端数がある場合においては、14 日**以下**は切り捨て、15 日**以上**は 1 月とする。）を乗じて得た額を**超える**ことができない。

(法365 ③)

(3) 「以前」、「前」、「以後」、「後」

「**以前**」、「**以後**」⇒基準となる時点を含む。

「**前**」、「**後**」⇒基準になる時点を含まない。

「**以後**」…災害その他特別の事情がある場合においては、4 月 2 日**以後**の日から……

(法416 ①)

「**後**」…公示の日から納税通知書の交付を受けた日**後**60 日までの間において、……

(法432 ①)

(4) 「又は」と「若しくは」 ……選択的接続詞

「又 は」⇒大きな選択的連結

「若しくは」⇒小さな選択的連結

土地課税台帳若しくは土地補充課税台帳又は家屋課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に登録されたものとする。
(法349 ①)

(5) 「並びに」と「及び」 ……併合的接続詞

「並びに」⇒大きな併合的連結

「及 び」⇒小さな併合的連結

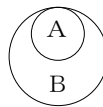
固定資産税を徴収しようとする場合において、納税者に交付する納税通知書に記載すべき課税標準額は、土地、家屋及び償却資産の価額並びにこれらの合計額とする。
(法364②)

(6) 「その他の」、「その他」

Aその他のB⇒AはBの1つの例示

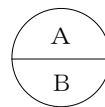
AはBに含まれている。

その他の



Aその他B⇒AはBに含まれていない。

その他



「その他の」…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。
(法341一)

「その他」…地目の変換、家屋の改築又は損壊その他これらに類する特別の事情
(法349②一)

(7) 「場合」、「とき」、「時」

前提条件が2つあるときにおいて、大きな前提条件には「**場合**」を用い、小さな前提条件には「**とき**」を用いる。

また、「**時**」は時間的な表現である。

「**場合**」「**とき**」…償却資産に係る売買があった**場合**において売主が当該償却資産の所有権を留保している**とき**は、固定資産税の賦課徴収については、当該償却資産は、売主及び買主の共有物とみなし、売主及び買主が連帯して納税義務を負う。 (法342 ③)

(8) 「者」、「物」、「もの」

「**者**」⇒人格をもつ自然人及び法人を示す。

「**物**」⇒人格者以外の有体物を示す。

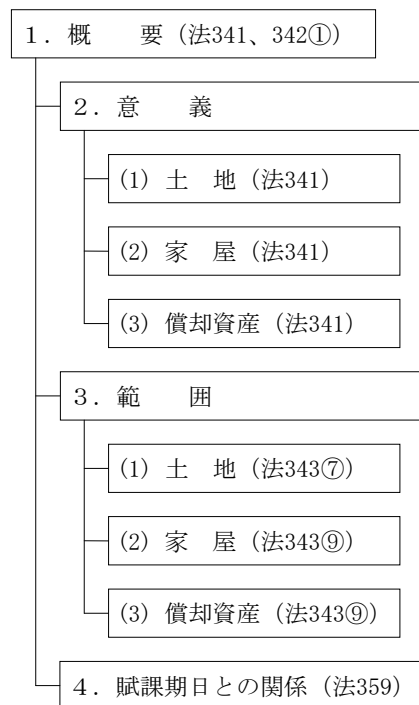
「**もの**」⇒① 「**者**」又は「**物**」にはあたらない抽象的なものを示す。

② 代名詞として前の言葉を受ける使い方。

「**もの**」「**者**」…償却資産とは、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（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**のうち、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、少額減価償却資産又は一括償却資産の規定によってその取得価額の全部又は一部が損金又は必要な経費に算入される資産以外の**もの**（これに類する資産で法人税又は所得税を課されない**者**が所有する**もの**を含む。）をいう。 (法341四)

1－1	課税客体
------------	-------------

1 理論構成



2 理論解説

1. 概要 (法341、342①)

固定資産税の課税客体は、固定資産である。固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称するものである。

課税客体とは、課税の対象（物）のことであり、何に対して課税を行うのかを指す。

固定資産税は、「固定資産に対して課する」と規定されている。

なお、固定資産とは「土地、家屋及び償却資産を総称する」ものである。

2. 意 義 (法341)

(1) 土 地

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。

固定資産税における土地は、土地の種類を列挙することで定義している。これは不動産登記規則における土地の種類の設定方とほぼ同じである。なお、土地の種類のことを「地目」という。

(2) 家 屋

家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。

固定資産税における家屋は、土地と同様に家屋の種類を列挙することで定義している。これは不動産登記規則における建物とその意義を同じくするものであるが、固定資産税における用語としては「建物」ではなく「家屋」を使用することとなる。

(3) 償却資産

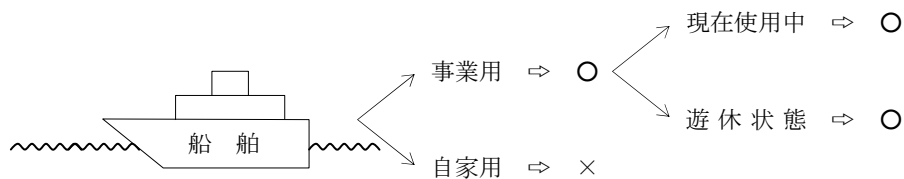
償却資産とは、^{※1}土地及び家屋以外の^{※2}事業の用に^{※3}供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の^{※4}無形減価償却資産を除く。）でその^{※5}減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうち、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、^{※6}少額減価償却資産又は一括償却資産の規定によってその取得価額の全部又は一部が損金又は必要な経費に算入される資産以外のもの（これに類する資産で^{※7}法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。

ただし、^{※8}自動車税の課税客体である自動車並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、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。

課税要件

- ※1 課税客体となる「土地」及び「家屋」は、他に規定が設けられているため前提として償却資産に含めないということである。
- ※2 その資産を「事業用」で利用している場合に限るのであって、例えば自家用に利用している場合は含まれない。
- ※3 「事業の用に供する」ではなく「事業の用に供することができる」ものであるため、現在事業の用に供しているものはもとより、遊休・未稼動のものも含まれる。

<例> 船 舶



- ※4 対象となる資産は、有形減価償却資産に限られるのであって無形減価償却資産は除かれることとなる。

なお、規定では「鉱業権、漁業権、特許権」と明記されているが、これはあくまでも具体的な例示であり、他の無形減価償却資産についても同様に対象から除かれることとなる。このような列挙の方法を例示列挙という。

- ※5 法人税法又は所得税法上の減価償却の対象となる資産であることが前提とされている。固定資産税の償却資産は、単に「事業用」と規定しているため、事業を営む者であれば法人、個人の別は問われないこととなる。しかしながら、法人と個人では、その所得に対する課税の根拠となる法律が異なることから、規定上は若干言い回しが異なる。

条文構成をチェック！

この条文では、事業を営む法人と個人の両方について課税の対象としている。上段の用語が法人税法に基づく規定であり、下段の用語が所得税法に基づく規定である。

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

また、「算入されたもの」ではなく「算入されるもの」であるため、現実に算入されているものだけに限られるのではなく、現に算入されていないもの（例えば赤字法人が減価償却を行わなかった場合など）であっても、その資産の性質上、算入されるべきものであれば償却資産に含まれる。

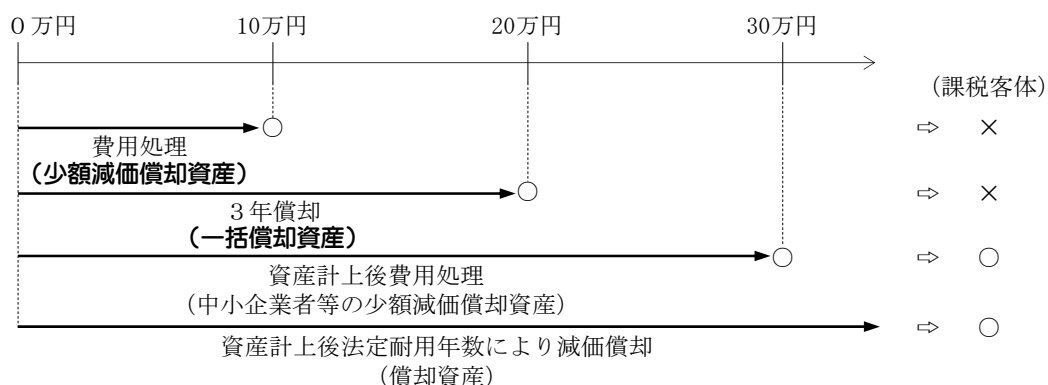
※6 下記の少額減価償却資産又は一括償却資産の規定の適用を受けた資産については償却資産に含まれない。なお、これらの規定の適用を受けるか否かの選択は事業者が行うこととなる。

㊦ 少額減価償却資産 … 使用可能期間1年未満又は取得価額10万円未満でその取得価額の全部が損金又は必要な経費に算入されたもの

㊧ 一括償却資産 … 取得価額20万円未満で、一括償却の規定により、取得価額の一部が損金又は必要な経費に算入されたもの

※ 中小企業者等の少額減価償却資産の特例の適用を受けるものは課税客体に含まれる。

中小企業者等の少額減価償却資産 … 中小企業者等の取得した償却資産のうち、取得価額30万円未満でその取得価額の全部が損金又は必要な経費に算入されたもの



解説 少額減価償却資産又は一括償却資産の考え方

20万円未満の資産を購入した場合は、事業者の選択により課税客体に該当する場合と該当しない場合に区分される。

【具体例】

現金18万円でパソコンを購入した。

《ケース①》資産として計上することを選択した。

⇒課税客体に該当する。

《ケース②》一括償却資産の適用を受けることを選択した。

⇒課税客体に該当しない。

《ケース③》中小企業者等の少額減価償却資産の特例の適用を受けることを選択した。

⇒課税客体に該当する。

課税要件

- ※7 法人税又は所得税を課されない者とは、例えば日本政策金融公庫や日本放送協会（NHK）をいい、法人税が非課税である以上、法人税法上の所得計算が不要であるため、その資産の減価償却額を損金に算入するということはないが、これらの者の所有する資産であっても、その資産の本質において減価償却額又は減価償却費が損金又は必要な経費に算入されるものに該当すれば、固定資産税の課税客体となるものである。
- ※8 地方税の税目である自動車税及び軽自動車税との二重課税を防ぐため自動車税及び軽自動車税の課税客体は除くものとされている。なお、自動車税の課税客体は自動車のみであり、軽自動車税の課税客体は原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車の4種類のみである。このように該当するすべての項目を列举する方法を限定列举という。

3. 範 囲 (法343⑦⑨)

(1) 土 地

※1 ① 公有水面の埋立地等

公有水面の埋立地等で工作物を設置し、その他土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（工事に関して使用されているものを除く。）については、その使用されている部分を土地とみなして、課税客体とすることができる。

※2 ② 立木、菜草等

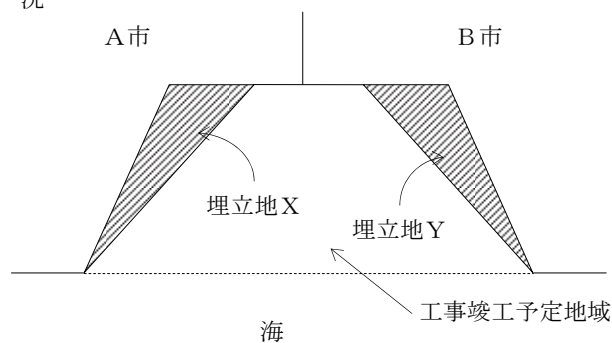
固定資産税の課税客体となる土地とは、田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木、菜草等は、課税客体に含まれない。

※1 公有水面（海）の埋立てについては、部分的に埋立てがなされていても、埋立の竣工認可（工事完了の認可）があるまでは、法律上はあくまでも土地ではなく海である。したがって、部分的に埋立てが完了した埋立地は、現実的にはすでに土地ではあるが、工事が全部完了していないため、法律上は、土地ではない。これでは固定資産税の課税客体には該当せず、課税することはできなくなってしまう。

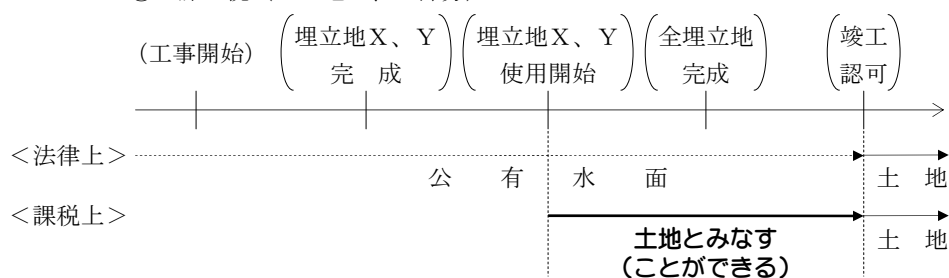
そこで、課税の公平を期するため、たとえ、埋立ての竣工認可前であっても、すでに土地として使用されている部分については、土地とみなして、固定資産税を課税できるものとされている。

<例> 公有水面の埋立地

① 状 況



② 課 税 (埋立地X、Y部分)



課税要件

- ※2 固定資産税の課税客体となる土地とは田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木、菜草等は含まない。したがって、土地の評価にあたっては、立木、菜草等の価格をあわせて土地の価格とすることはできないことになる。

(2) 家 屋

① 特定附帯設備

家屋の附帯設備であって、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けられたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下「※1 特定附帯設備」という。）については、当該取り付け付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、※2 当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして、固定資産税を課することが※3 できる。

② ※4 簡易建築物

鶏舎、豚舎、堆肥舎等は構造、規模等の簡易なものが多く、社会通念上家屋と認められないものがほとんどであるため、これらについては原則として課税客体に含まれない。

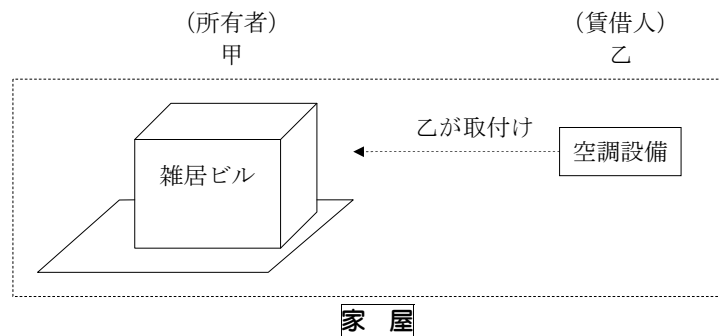
- ※1 特定附帯設備とは、以下の事項を満たすものをいう。

- ① 家屋の附帯設備
- ② 当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けられたもの
- ③ 当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの

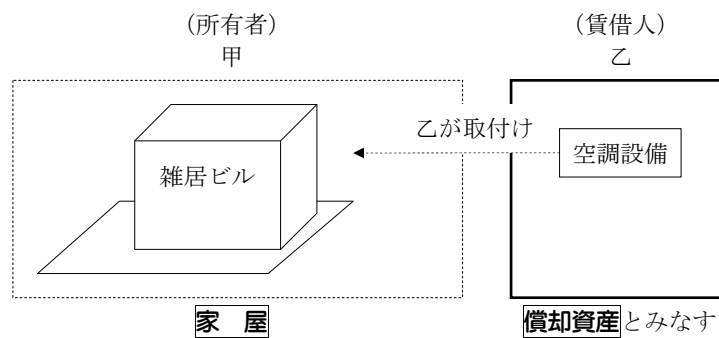
- ※2 テナント等の家屋の所有者以外の者が取り付け付けた附帯設備については、家屋に付合している場合、民法上はその所有権が家屋の所有者に帰属するため家屋として課税されることになる。

ただし、当該附帯設備を利用し、収益するのは家屋の所有者でなく、当該附帯設備を取り付けた者であり、法人税法上も、当該附帯設備に要した経費は取り付け付けた者の費用として計上されること等の理由から当該附帯設備を取り付けた者の「償却資産」とみなして課税できるとされている。

<原則>



<特例>



※3 市町村が特例規定を適用する旨の条例を定めることが条件であるため、容認規定である。

② 参考 附 合 (民法242)

不動産の所有者は其不動産の従として之に附合したる物の所有権を取得す但権原に因りて其物を附属せしめたる他人の権利を妨けず

※4 構造、規模等の簡易なものが多い鶏舎、豚舎、堆肥舎等については、社会通念上家屋と認められないものがほとんどであるため、原則として課税客体とはしないこととされている。

課税要件

(3) 償却資産

① 特定附帯設備

家屋参照

※1

② 遊休・未稼働資産

「事業の用に供することができる」とは、現在事業の用に供しているものはもとより、遊休、未稼働のものも含まれる趣旨であるが、いわゆる貯蔵品とみられるものは、棚卸資産に該当するので、課税客体に含まれない。

※2

③ 減価償却資産との違い

固定資産税の課税客体である償却資産とは、法人税法又は所得税法における減価償却資産のうち家屋及び無形固定資産以外の資産をいうものであり、減価償却額又は減価償却費が、現実に必ずしも所得の計算上損金又は必要な経費に算入されていることは要しないのであって、当該資産の性質上損金又は必要な経費に算入されるべきものであれば足りる。

※3

④ 牛馬等

牛、馬、果樹その他の生物は、これらの資産の性質にかんがみ、課税客体に含まれない。

※4

⑤ 簿外資産

簿外資産も事業の用に供し得るものについては、課税客体に含まれる。

※5

⑥ 建設中仮勘定

建設中仮勘定において経理されているものであっても、その一部が賦課期日までに完成し、事業の用に供されているものは、課税客体に含まれる。

※6

⑦ リース資産

リース資産にあっては、当該リース資産の所有者が当該リース資産を取得した際における取得価額が20万円未満のものは課税客体に含まれない。

※1 遊休又は未稼働の状態にある資産であっても、事業の用に供する目的をもって所有され、事業の用に供し得る資産であれば、償却資産に含まれる。ただし、貯蔵品（例：除却固定資産）となるものは、棚卸資産に該当するため含まれない。

※2 減価償却額などとして現実に損金などに算入していなくても、その資産の性質上、算入されるべきものであれば償却資産に含まれる。

※3 牛、馬等の生物は、法人税法又は所得税法では減価償却資産に該当するが、固定資産税では償却資産に含まれない。

※4 帳簿に記載されていない簿外資産は、当然減価償却を行うことはないが、事業の用に供することができるものであれば、償却資産に含まれる。

- ※5 機械等について未完成のため、建設中仮勘定で経理されていたものについては、全部が完成するまでは家屋として課税客体とすることができない。しかし一部が完成し、事業の用に供されているものは、償却資産に含まれる。
- ※6 リース資産についても、少額減価償却資産及び一括償却資産の取扱いに合わせて、取得価額20万円未満のものについては、課税客体から除くこととしている。

4. 賦課期日との関係 (法359)

※1
固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、※2
当該年度の賦課期日において、固定資産として現実に所在するものが課税客体となる。

* 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

- ※1 賦課期日とは、課税客体も含めた課税要件を確定させる基準日であり、当該年度の賦課期日において土地、家屋及び償却資産として現実に所在するものが、課税客体となる。

なお、固定資産税の賦課期日は、「当該年度の初日の属する年の1月1日」と規定されており、例えば平成26年度（平成26年4月1日～平成27年3月31日）の賦課期日は平成26年1月1日となる。

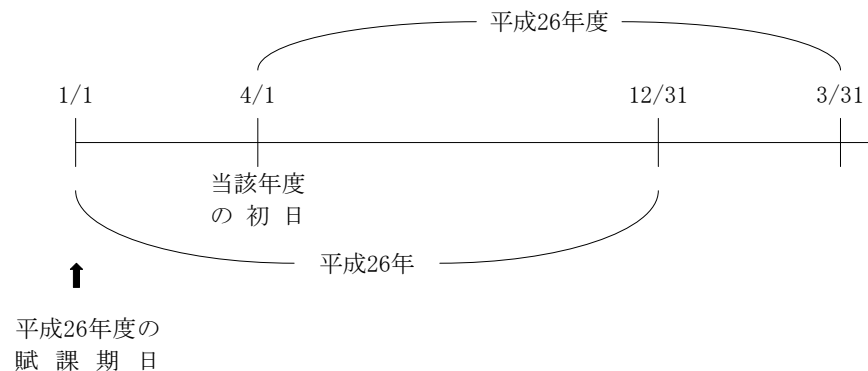


解説 「年度」と「年」の違い

「年度」 … 4月1日から3月31日までの1年間

「年」 … 1月1日から12月31日までの1年間

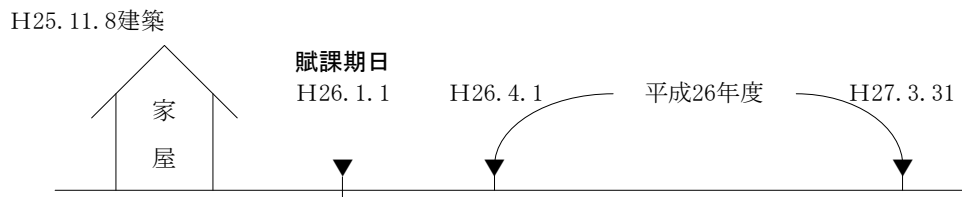
<例>



- ※2 当該年度の賦課期日において土地、家屋及び償却資産として現実に所在するものが、課税客体となる。

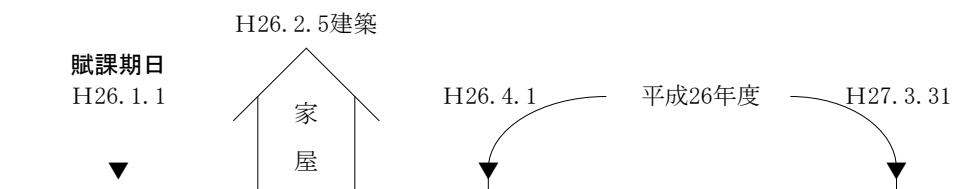
課税要件

(1) 平成26年度から課税客体となる場合



上記の場合、平成26年度の賦課期日（平成26年1月1日）に家屋が存在するため、平成26年度において課税客体となる。したがって、平成26年度分から固定資産税が課税される。

(2) 平成26年度は課税客体とならない場合



上記の場合、平成26年度の賦課期日（平成26年1月1日）に家屋が存在しない（建築されていない）ため、たとえ平成26年度中において存在しても、平成26年度において課税客体とはならない。したがって、平成26年度分は固定資産税が課税されない。

理論マスター

<今回の学習内容>

第1回講義 使用ページ
レギュラー・速修 テーマ1－1

テーマ1 課税要件

1-1 課税客体

〔ランクB〕

1. 概要 (法341、342①)

重要度○

固定資産税の課税客体は、固定資産である。固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称するものである。

2. 意義 (法341)

重要度◎

(1) 土地

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。

(2) 家屋

家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。

(3) 償却資産

償却資産とは、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（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のうち、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、少額減価償却資産又は一括償却資産の規定によってその取得価額の全部又は一部が損金又は必要な経費に算入される資産以外のもの（これに類する資産で法人税又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並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、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。

3. 範囲 (343⑦⑨)

重要度○

(1) 土地

① 公有水面の埋立地等

公有水面の埋立地等で工作物を設置し、その他土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（工事に關して使用されているものを除く。）については、その使用されている部分を土地とみなして、課税客体とすることができる。

テーマ 1 課税要件

② 立木、菜草等

固定資産税の課税客体となる土地とは、田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木、菜草等は、課税客体に含まれない。

(2) 家 屋

① 特定附帯設備

家屋の附帯設備であって、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けただけのものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下「特定附帯設備」という。）については、当該取り付けただけの者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして、固定資産税を課することができる。

② 簡易建築物

鶏舎、豚舎、堆肥舎等は構造、規模等の簡易なものが多く、社会通念上家屋と認められないものがほとんどであるため、これらについては原則として課税客体に含まれない。

(3) 償却資産

① 特定附帯設備

上記(2)①と同様。

② 遊休・未稼働資産

「事業の用に供することができる」とは、現在事業の用に供しているものとはもとより、遊休、未稼働のものも含まれる趣旨であるが、いわゆる貯蔵品とみられるものは、棚卸資産に該当するので、課税客体に含まれない。

③ 減価償却資産との違い

固定資産税の課税客体である償却資産とは、法人税法又は所得税法における減価償却資産のうち家屋及び無形固定資産以外の資産をいうものであり、減価償却額又は減価償却費が、現実に必ずしも所得の計算上損金又は必要な経費に算入されていることは要しないのであって、当該資産の性質上損金又は必要な経費に算入されるべきものであれば足りる。

④ 牛馬等

牛、馬、果樹その他の生物は、これらの資産の性質にかんがみ、課税客体に含まれない。

⑤ 簿外資産

簿外資産も事業の用に供し得るものについては、課税客体に含まれる。

テーマ1 課税要件

⑥ 建設中仮勘定

建設中仮勘定において経理されているものであっても、その一部が賦課期日までに完成し、事業の用に供されているものは、課税客体に含まれる。

⑦ リース資産

リース資産にあつては、当該リース資産の所有者が当該リース資産を取得した際における取得価額が20万円未満のものは課税客体に含まれない。

4. 賦課期日との関係（法359）

重要度○

固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、当該年度の賦課期日において、固定資産として現実に所在するものが課税客体となる。

＊ 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

テキスト

<今回の学習内容>

第1回講義 使用ページ

レギュラー・速修

P 1～6

固定資産税 レギュラー・速修 テキストNo. 1 コントロールタワー

回数	教材	テーマ		理論	理論	理論	トレーニング
				計算	基本 テキスト	ポイント チェック	
第 1 回	理論	課税客体		P. 2～P. 13		1－1	
	計算	固定資産税額の計算		P. 1～P. 6		テーマ1	
第 2 回	理論	課税団体		P. 14～P. 21		1－2	
	計算	各用途の計算		P. 7～P. 26		テーマ2	
第 3 回	理論	納税義務者①		P. 22～P. 35		1－3	
	計算	宅地等に対する負担調整措置①		P. 27～P. 42		テーマ3	
第 4 回	実力テスト（通信添削問題）						
	理論	納税義務者②		P. 22～P. 35		1－3	
	計算	宅地等に対する負担調整措置②		P. 43～P. 50		テーマ3	
第 5 回	理論	土地又は家屋の課税標準 償却資産の課税標準		P. 36～P. 47 P. 48～P. 52		1－4 1－5	
	計算	宅地等に対する負担調整措置③		P. 51～P. 60		テーマ3	
第 6 回	理論	非課税 免税点 【確認】宅地等に係る負担調整措置		P. 54～P. 59 P. 60～P. 65 P.170～P.175		2－1 2－2 7－2	
	計算	宅地等に対する負担調整措置④		P. 61～P. 76		テーマ3	
第 7 回	理論	税率及び納期 徴収の方法		P. 66～P. 71 P. 72～P. 80		2－3 2－4	
	計算	農地に対する負担調整措置 課税の適正化措置①		P. 77～P. 94		テーマ4 テーマ5	
第 8 回	実力テスト（通信添削問題）						
	理論	申告制度		P. 82～P. 87		3－1	
	計算	課税の適正化措置②		P. 95～P.108		テーマ5	

TAC方式

理論編・各テーマの学習内容の類型

テーマ	類 型	内 容	TX	回 数
課 税 要 件	1-1	課税客体	No. 1	第1回
	1-2	課税団体		第2回
	1-3	納税義務者		第3、4回
	1-4	土地又は家屋の課税標準		第5回
	1-5	償却資産の課税標準		
徴 収 関 係	2-1	非課税		第6回
	2-2	免税点		
	2-3	税率及び納期		第7回
	2-4	徴収の方法		
申 告 ・ 評 価	3-1	申告制度	No. 2	第8回
	3-2	固定資産評価員		第1回
	3-3	一般の固定資産の評価等		
	3-4	総務大臣指定資産の評価等		第2回
	3-5	大規模の償却資産の評価等		
情 報 開 示	4-1	固定資産課税台帳		第5回
	4-2	固定資産課税台帳等の閲覧と証明書の交付		
	4-3	価格等縦覧帳簿の縦覧		
不 服 救 済	5-1	固定資産評価審査委員会		第6回
	5-2	審査の申出		
	5-3	価格等に対する不服の申立て		第7回
	5-4	賦課に対する不服の申立て		
価格等 の 修正等	6-1	価格等の修正等		第8回
	6-2	修正勧告及び概要調書の作成・送付		
その他 の規定	7-1	区分所有家屋及びその敷地の特例		第3回
	7-2	宅地等に係る負担調整措置	No. 1	第6回
	7-3	農地に対する評価と課税	No. 2	第1回
	7-4	刑 罰	No. 2	第8回

TAC方式

計算編・各テーマの学習内容の類型

●テーマ1 固定資産税額の計算

類 型	内 容	テキスト	回 数
1-1	計算過程、端数処理	No. 1	第1回

●テーマ2 各用途の計算

類 型	内 容	テキスト	回 数
2-1	住宅用地の判定	No. 1	第2回
2-2	住宅用地の面積		
2-3	小規模住宅用地の面積		
2-4	各用途の確定		

●テーマ3 宅地等に対する負担調整措置

類 型	内 容	テキスト	回 数
3-1	住宅用地に対する負担調整措置	No. 1	第3回
3-2	商業地等に対する負担調整措置		第4回
3-3	その他の宅地等に対する負担調整措置		
3-4	前年度課税標準額		第5回
3-5	用途変更宅地等		第6回
3-6	比準課税標準額		
3-7	類似用途変更宅地等		

●テーマ4 農地に対する負担調整措置

類 型	内 容	テキスト	回 数
4-1	農地の評価・課税	No. 1	第7回
4-2	一般農地		
4-3	一般市街化区域農地		

●テーマ5 課税の適正化措置

類 型	内 容	テキスト	回 数
5-1	特定市街化区域農地	No. 1	第7回
5-2	市街化区域設定年度		第8回
5-3	特定市となった年度		
5-4	市町村合併の特例	No. 2	第1回
5-5	地目の変換等		

●テーマ6 新築に係る減額制度

類 型	内 容	テキスト	回 数
6-1	新築住宅の減額	No. 2	第2回
6-2	新築貸家住宅の減額	—	—
6-3	新築貸家住宅の敷地の減額		

●テーマ7 区分所有家屋の特例

類 型	内 容	テキスト	回 数
7-1	税額按分の方法	No. 2	第3回
7-2	土地の補正（基本）		
7-3	家屋の補正（基本）		第4回
7-4	新築住宅の減額		
7-5	土地の補正（応用）		第5回
7-6	家屋の補正（応用）		

●テーマ8 償却資産の課税標準

類 型	内 容	テキスト	回 数
8-1	価格の決定	No. 2	第6回
8-2	課税標準の特例		

●テーマ9 総務大臣指定資産の計算

類 型	内 容	テキスト	回 数
9-1	船 舶	No. 2	第6回
9-2	航空機		

●テーマ10 大規模の償却資産の計算

類 型	内 容	テキスト	回 数
10-1	課税定額	No. 2	第7回
10-2	課税定額の増額		

テーマ 1

固定資産税額の計算

計算：重要度 ★★★

ー計算の概要ー

1. 固定資産税額は、課税標準額に税率を乗じて計算する。課税標準額は、原則として、「**価格**（適正な時価）」とされている。税率は、市町村が通常使用すべき税率である「**標準税率(100分の1.4)**」を使用する。

$$\boxed{\text{固定資産税額}} = \boxed{\text{課税標準額}} \times \boxed{\text{税 率}}$$

$$\parallel \qquad \qquad \parallel$$

$$\text{価 格} \qquad \qquad \text{標準税率：}\frac{1.4}{100}$$

2. 次に、税負担を軽減する制度として「**課税標準の特例**」と「**減額**」の2種類の制度がある。課税標準の特例は、価格に「**特例率**（6分の1など）」を乗じることにより税負担を軽減するのに対し、減額は、課税標準額に税率を乗じて計算した税額から「**減額すべき額**」を控除することにより税負担を軽減するという違いがある。

<課税標準の特例>

価格に特例率を乗じて計算した金額が課税標準額となる。つまり、課税標準の特例は、課税標準額の計算過程の中で適用する制度である。

$$\boxed{\text{固定資産税額}} = \boxed{\text{価 格}} \times \boxed{\text{特 例 率}} \times \boxed{\text{税 率}}$$

$$\underbrace{\hspace{10em}}_{\text{課税標準額}}$$

<減 額>

減額は、課税標準額を計算した後、税額を計算する部分で適用する制度である。

$$\boxed{\text{固定資産税額}} = \boxed{\text{課税標準額}} \times \boxed{\text{税 率}} - \boxed{\text{減額すべき額}}$$

学習のポイント

1. 固定資産税額の計算過程を理解し、計算できるようにする。
2. 課税標準額は、原則として「価格」であることを覚える。
3. 標準税率は、100分の1.4であることを覚える。
4. 課税標準額、固定資産税額の端数処理を覚える。

1 - 1 計算過程、端数処理

1 計算過程

(1) 課税標準額

① 原則

税率を乗じる基となる課税標準額は、原則として「価格」である。この価格は、税額を計算する年度分の価格を使用する。

平成27年度分の税額計算 ⇨ 平成27年度分の価格

② 特例

課税標準の特例の適用を受ける場合は、価格に特例率を乗じて課税標準額を計算する。

課税標準額 = 価格 × 特例率

(2) 税率

税率は、問題文で「標準税率を使用すること」と指示がある。この場合、標準税率である100分の1.4を使用する。

標準税率 = $\frac{1.4}{100}$

(3) 減額

住宅を新築した場合など一定の要件を満たすときは、税額が軽減される減額制度の対象となり、減額すべき額を計算する。減額の適用がある場合の固定資産税額は、課税標準額に税率を乗じた金額から減額すべき額を控除した金額となる。

固定資産税額 = 課税標準額 × 税率 - 減額すべき額

2 端数処理

税法共通のルールとして、課税標準額に対して「千円未満切捨」、納付すべき税額に対して「百円未満切捨」の端数処理がある。

固定資産税では、一の納税義務者が所有する土地、家屋、償却資産の課税標準となるべき額を合算し、千円未満の切捨てをした金額が課税標準額となる。

I 課税標準額

1. 土 地

x x x 円

2. 家 屋

x x x 円

3. 償却資産

x x x 円

4. 1 + 2 + 3 = △△△円 (千円未満切捨)

II 減 額

〇〇〇円

III 固定資産税額

$$\triangle\triangle\triangle\text{円} \times \frac{1.4}{100} - \bigcirc\bigcirc\bigcirc\text{円} = \square\square\square\text{円} \text{ (百円未満切捨)}$$

設 例

次の甲所有の土地及び家屋に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。なお、税率は、標準税率によるものとする。

1. 土 地

- (1) 平成26年度分の価格 70,000,000円
- (2) 平成27年度分の価格 61,300,000円
- (3) 課税標準の特例の適用があり、特例率は6分の1である。

2. 家 屋

- (1) 平成27年度分の価格 30,000,000円
- (2) 減額制度の適用があり、減額すべき額は210,000円である。

解 説

まず課税標準額を求め、次に固定資産税額を計算する。課税標準額では千円未満切捨、固定資産税額では百円未満切捨の端数処理を行う。

I 課税標準額

1. 土 地

$$61,300,000円 \times \frac{1}{6} = 10,216,666円$$

2. 家 屋

30,000,000円

3. $10,216,666円 + 30,000,000円 = 40,216,666円 \rightarrow 40,216,000円$ (千円未満切捨)

II 減 額

210,000円

III 固定資産税額

$$40,216,000円 \times \frac{1.4}{100} - 210,000円 = 353,024円 \rightarrow 353,000円$$
 (百円未満切捨)

➡トレーニング 問題 1、2

トレーニング

<今回の学習内容>

第1回講義	使用ページ
レギュラー・速修	問題1～2

問題 1 固定資産税額の計算 (制限時間 3 分)**基礎**

次の固定資産に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。なお、税率は標準税率によるものとする。

1. 家 屋

(1) 平成27年度分の価格 22,000,000円

(2) 家屋に対して適用がある減額制度の減額すべき額は、150,000円である。

2. 土 地

(1) 平成27年度分の価格 42,350,000円

(2) 課税標準の特例の適用があり、特例率は6分の1である。

(⇒解答 P. 3)

問題 2 固定資産税額の計算 (制限時間 4 分)**応用**

次の固定資産に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。なお、税率は標準税率によるものとする。

1. 土 地

(1) 土地 A

① 平成26年度分の価格 6,400万円

② 平成27年度分の価格 6,200万円

③ 課税標準の特例の適用があり、特例率は6分の1である。

(2) 土地 B

① 平成26年度分の価格 2,200万円

② 平成27年度分の価格 2,000万円

2. 家 屋

(1) 平成27年度分の価格 8,200万円

(2) 家屋に対して適用がある減額制度の減額すべき額は、42万円である。

(⇒解答 P. 4)

問題 1 固定資産税額の計算

I 課税標準額

1. 家 屋

22,000,000円

2. 土 地

$$42,350,000円 \times \frac{1}{6} = 7,058,333円$$

3. 22,000,000円 + 7,058,333円 = 29,058,333円 → 29,058,000円（千円未満切捨）

II 減 額

150,000円

III 固定資産税額

$$29,058,000円 \times \frac{1.4}{100} - 150,000円 = 256,812円 \rightarrow 256,800円（百円未満切捨）$$

【解答への道】

1. 計算の順序

まず課税標準額を求め、次に固定資産税額を計算する。

2. 課税標準額

本問では平成27年度分の計算が求められているため、平成27年度分の価格を使用して課税標準額の計算を行う。

また、土地は課税標準の特例の適用が認められるため、特例率を乗じることとなる。

問題2 固定資産税額の計算

I 課税標準額

1. 家 屋

82,000,000円

2. 土 地

(1) 土地A

$$62,000,000円 \times \frac{1}{6} = 10,333,333円$$

(2) 土地B

20,000,000円

(3) 10,333,333円 + 20,000,000円 = 30,333,333円

3. 82,000,000円 + 30,333,333円 = 112,333,333円 → 112,333,000円（千円未満切捨）

II 減 額

420,000円

III 固定資産税額

$$112,333,000円 \times \frac{1.4}{100} - 420,000円 = 1,152,662円 \rightarrow 1,152,600円（百円未満切捨）$$

【解答への道】

1. 課税標準額

本問では平成27年度分の計算が求められているため、平成27年度分の価格を使用して課税標準額の計算を行う。

また、土地Aは課税標準の特例の適用が認められるため、特例率を乗じることとなる。

2. 計算の単位

問題の資料が「万円」単位で与えられているが、計算は「円」単位で行う。