

# 地方税

地方税は、住民等に課する税金です。



## 1 住民税

(都)道府県民税と市(区)町村民税を総称して一般的に住民税と呼んでいます。1月1日現在住所を有する人に所得割と均等割が、住んでいなくても事務所や家屋を持っている人に均等割が課税されます。

### 1 住民税額

納める住民税額は次の①と②の合計額です。

$$\text{① 所得割額} = \left( \begin{array}{c} \text{前年の総所得金額等} \\ - \text{所得控除額} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{税率} \\ (10\%) \end{array} - \begin{array}{c} \text{税額控除} \\ \text{(調整控除)} \end{array}$$

② 均等割額      1,000円      3,000円  
(都)道府県民税額 + 市(区)町村民税額

### 2 住民税から控除される「住宅ローン特別控除」

平成21年から平成25年までの入居者で、所得税の住宅ローン控除の適用者は、所得税から控除しきれなかった住宅ローン控除額(最高97,500円)を住民税額から控除することができます。

### 3 寄付金控除(税額控除)

寄付金控除対象が広がり、5,000円以上のものが対象となりました。控除対象限度額も総所得金額等の合計額の25%から30%に引き上げられました。

※計算式      控除額 = (住民税に適用される寄付金額 - 5,000円) × 10%

### 「ふるさと納税」の新設

地方自治体に寄付した金額は、住民税額の10%を限度として控除できます。

※計算式      控除額 = (自治体宛の寄付金 - 5,000円) × (90% - 所得税限界税率)

#### ★ふるさと納税の計算例★

給与収入700万円、税率10%、住民税額293,500円、自治体への寄付金4万円の場合

4万円 - 5千円 = 35,000円 → 寄付金控除対象額

35,000円 × 10% = 3,500円 → 所得控除による税額軽減

35,000円 × 80% = 28,000円 → 特例控除額

3,500円 + 28,000円 = 31,500円 → 住民税の税額控除額      ※詳しくは各自治体にお尋ねください。

### 納める方法と時期

給与所得者は、6月から翌年5月までの毎月の給料から $\frac{1}{12}$ ずつ天引き(特別徴収)されます。その他の人は市区町村から送付される納税通知書で年4回に分けて納めます。

平成21年4月現在で老齢基礎年金等を受けている65歳以上の人は、平成21年10月から、公的年金にかかる個人住民税について特別徴収が始まります。

### 非課税

生活保護法による生活扶助を受けている人、障害者・未成年者など一定の要件に該当する人は課税されません。



## 2 不動産取得税

土地や家屋を購入、贈与、交換、建築（増改築を含む）などにより取得したときにかかる税金です。

税額は、固定資産課税台帳に登録されている価格の4%ですが、平成24年3月31日までに取得した住宅および住宅用地については3%とされます。ただし、住宅以外の家屋については、平成20年4月1日以降は4%です。宅地として評価される土地を、平成24年3月31日までに取得したときは、価格の $\frac{1}{2}$ に課税されます。

### 不動産取得税の軽減

#### 1 新築住宅(増改築を含む)

新築住宅の床面積が50m<sup>2</sup>（戸建以外の貸家住宅は40m<sup>2</sup>）以上240m<sup>2</sup>以下であれば、価格から1,200万円（認定長期優良住宅は1,300万円）が控除されます。

#### 2 中古住宅(自己の居住用に限る)

中古住宅の床面積が50m<sup>2</sup>以上240m<sup>2</sup>以下であれば、木造住宅などは新築後20年以内、鉄筋コンクリート造などは25年以内のものについて、新築の時期により100万円～1,200万円が価格から控除されます。

※平成17年4月1日以後に取得した場合は、新耐震基準を満たした証明のある中古住宅は築後経過年数を問いません。

※軽減を受けるためには、各都道府県が定めた日までに売買契約書などの必要書類を添えて、県（都、道、府）税事務所・支所へ申告することとなっています。

※詳しくは税理士にご相談ください。

#### 3 住宅用地

住宅用土地を取得した場合で、その住宅が左記の①又は②の住宅取得軽減の対象にあてはまるときは、次の①、②のいずれが多い金額が税額から控除されます。

- ① 45,000円（税額が45,000円未満の時はその税額）
- ② 土地1m<sup>2</sup>当たりの価格（注）  
×住宅の床面積の2倍（1戸当たり200m<sup>2</sup>が限度）  
×3%

（注）平成24年3月31日までに宅地を取得した場合は、土地の価格の $\frac{1}{2}$ を土地面積で除した数値が、1m<sup>2</sup>当たりの価格となります。

Q

不動産取得税は、土地や建物を取得すると、どんな場合でも課税されるのですか？

A

有償・無償などの取得の理由に関係なく、また未登記の場合も課税されます。ただし、相続により取得した場合や、土地区画整理事業等の換地の取得などには課税されません。



ひとくちメモ

#### 住宅の取得に係る税金

- ① 契約をするとき
  - 売買契約書、贈与契約書やローン契約書に印紙税
  - 建物代金に消費税
- ② 登記するとき → 登録免許税
- ③ 住宅を取得した後
  - 不動産取得税、固定資産税・都市計画税
- ④ 住宅資金を親からもらったとき
  - 贈与税（一定の場合は特例あり P.17参照）



### 3 固定資産税

毎年1月1日現在、固定資産課税台帳に登録されている土地・家屋および事業に使用する機械などの所有者にかかる税金です。税額は、固定資産課税台帳に登録されている価格の1.4%（標準税率）です。

なお、各自治体独自の減額制度がありますので、詳しくは各市町村にお尋ねください。

#### 固定資産税の軽減

##### 1 住宅用地

- (1) 小規模住宅用地 住戸1戸当たり200㎡以下の部分の敷地については、その価格の $\frac{1}{6}$ に課税されます。
- (2) その他の住宅用地 200㎡を超える部分の敷地については住宅の延床面積の10倍を限度として、価格の $\frac{1}{3}$ に課税されます。

##### 2 新築住宅

一定の要件に該当する新築住宅については、次のような減額措置があります。

		新築時期	減額期間	減額	減額される床面積
新築住宅	一般の住宅	平成22年 3月31日 まで	3年間	$\frac{1}{2}$	120㎡まで
	3階建以上中高層耐火住宅		5年間		
長期優良住宅 (200年住宅)	一般の住宅		5年間		
	3階建以上中高層耐火住宅		7年間		

##### 3 既存住宅の改修

既存の家屋に一定の要件の改修をした場合は、次のような減額措置があります。

減額を受けるには、市町村に申告が必要です。

※詳しくは各市町村にお尋ねください。

		改修時期	減額期間	減額	減額される床面積
耐震改修	平成20年1月1日～平成21年12月31日	3年間	$\frac{1}{2}$	120㎡まで	
	平成22年1月1日～平成24年12月31日	2年間			
	平成25年1月1日～平成27年12月31日	1年間			
バリアフリー改修	平成19年4月1日～平成22年 3月31日	1年間	$\frac{1}{3}$	100㎡まで	
省エネ改修	平成20年4月1日～平成22年 3月31日	1年間	$\frac{1}{3}$	120㎡まで	

#### 評価替えと税負担の調整措置

※平成21年は評価替えの年です！

課税のもととなる土地や家屋の価格は、3年ごとに評価替えが行われますが、急激に税額が増えることのないよう調整（負担調整措置）をしています。

#### 固定資産課税台帳の縦覧と審査の申出

課税前に、固定資産課税台帳に登録された価格などの内容を確認（縦覧）することができます。縦覧期間は毎年4月1日から、4月20日または納期限の日のいずれか遅い日以後の日までとされています。

固定資産台帳に登録されている価格に不服がある場合は、公示日（4月1日）から納税通知書の交付を受けた日後60日以内までに固定資産評価審査委員会に対して審査の申出をすることができます。

#### 償却資産に対する課税

事業用の減価償却資産（建物や自動車を除く）には、固定資産税の一種である償却資産税が課されます。平成16年4月1日以降、借主が賃借建物に付属設備等を取り付けた場合にはその借主が納税義務者となる場合があります。 ※詳しくは各市町村にお尋ねください。



### 4 都市計画税

都市計画法による市街化区域内にある土地および家屋について、固定資産税で決められた価格に税率0.3%を上限として課税されます。ただし、東京23区内の新築住宅については一定の減免措置があります。