

2-5-3 土地保有に係る固定資産税、都市計画税

Q 太陽光発電設備を数基、保有しています。土地に係る固定資産税、都市計画税について教えてください。

A 固定資産税は、毎年1月1日現在で所有者として登記簿又は固定資産台帳に登録されている方に対して市町村（東京都の場合は都）が課す税金です。都市計画法による市街化区域内に所在する土地に対しては、都市計画税も課せられます。

固定資産税の税率は1.4%、都市計画税の税率は0.3%で、固定資産税評価額に税率を乗じて計算します。評価額の合計が30万円を下回ると非課税になります。

通常、年4回の分割納付となります。

住宅用地には、課税標準の特例措置、税額の軽減措置が設けられています。

(T)

解説

1. 概要

野立ての太陽光発電の場合、土地を購入すると、固定資産税がかかります。

農地にソーラーパネルを設置して太陽光発電を行うには、農地転用により、土地の地目を農地から雑種地等へ変更しなければなりません。雑種地は、付近の宅地等を基に評価しますので、地目変更後の固定資産税額は高くなりますので注意が必要です。

なお、借地の場合は、土地の所有者が納税者ですので、土地の賃借人（設備の所有者）には、土地の固定資産税は課せられません。

土地は年数を経過しても、建物や償却資産のような減価はありません。

土地の上に居住用住居がある場合には、小規模宅地の特例により固定資産税が軽減されますが、野立ての太陽光発電の敷地には、通常、固定資産税の軽減はありません。

2. 固定資産税評価額とは

土地の固定資産税評価額は、地価公示価格の70%を目途に、当該土地の所在自治体が計算して決定する価格です。評価額は、納税通知書とともに送られてくる課税明細書に記載されています。

課税証明書が手元にない場合は、土地がある地域の役所（東京都は都税事務所）で固定資産課税台帳を閲覧する方法、固定資産評価証明書を取得する方法により確認することができます。

《参考》 ～住宅用地に係る課税について～

(1) 住宅用地に対する課税標準の特例措置

住宅用地の税負担を軽減するため、その面積により小規模住宅用地と一般住宅用地の区分に応じた特例率を価格に乗じて課税標準額を計算します。

	区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	固定資産税評価額×1/6	固定資産税評価額×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	固定資産税評価額×1/3	固定資産税評価額×2/3

(2) 小規模住宅用地に対する都市計画税の軽減

東京都においては、小規模住宅用地の軽減として、200㎡までの部分の都市計画税の税額を、さらに1/2に減額する条例減額措置を行っています。

(3) 土地の課税標準額の計算方法

〔設例〕家屋の建っている3,000万円の土地を所有している場合

土地の面積は150㎡です。

① 固定資産税	・ 課税標準額	3,000万円×1/6=500万円
	・ 税額	500万円×1.4%= <u>7万円</u>
② 都市計画税	・ 課税標準額	3,000万円×1/3=1,000万円
	・ 当初税額	1,000万円×0.3%=3万円
	・ 軽減額	3万円×1/2=1万5千円
	・ 税額	<u>1万5千円</u>

(4) 住宅用地にかかる負担調整措置

土地に係る固定資産税、都市計画税については、評価額が急激に上昇した場合の税負担の上昇を抑えるために、負担調整措置が設けられています。

主な内容は次の通りです。

※ 負担水準 = 前年度課税標準額 / 本年度課税標準額 × 100

負担水準	新年度課税標準額
100%以上	新年度評価額×住宅用地特例率(1/6または1/3) ※①
100%未満	前年度課税標準額 + ①×5%
	(上限を①とする)