

税務相談室

都市計画税と不動産取得税

北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

質問

1. 宅地や建物の所有者には、固定資産税のほかに都市計画税が課税されるそうですが、その概要を説明してください。
2. 医院を開業するために診療所を建てましたが、不動産取得税はどのくらいかかりますか。

回答

1. **都市計画税は、都市計画区域のうち、原則として市街化区域内にある土地、家屋の所有者に対し、その価格の0.3%が課税される。**

市町村税である都市計画税は、都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用に充てられる目的税です。

(1)納税義務者

都市計画税の納税義務者は、その賦課期日である毎年1月1日現在に、都市計画区域として指定されたもののうち市街化区域内、または市街化調整区域のうち市町村の条例で定める区域内に所在する土地および家屋の所有者として、次に掲げる登記簿または課税台帳に登録または登録されている者です。

イ 土地にあつては、登記簿または土地補充課税台帳
ロ 家屋にあつては、登記簿または家屋補充課税台帳

(2)課税標準

都市計画税の課税標準は、賦課期日（毎年1月1日）現在の固定資産の価格で、固定資産税の課税の基礎となる価格と同一です。

(3)税率

都市計画税には標準税率はなく、0.3%が制限税率となっていますが、ほとんどの市町村は0.3%の税率を適用しているようです。

(4)住宅用地の特例

住宅一戸当たり200㎡以下の部分の敷地については、その評価額の3分の1が課税標準とされます。

また、その他の住宅用土地についても住宅の床面積の10倍相当を限度に評価額の3分の2が課税標準とされます。

(5)納期

都市計画税の納期は固定資産税の納期と同一で、

固定資産税と併せて課税されることから、一般に固定資産税というときには都市計画税を含めているようです。

2. **不動産取得税は、固定資産課税台帳に登録されている価格に4%の税率を乗じて計算した金額である。**

不動産取得税は、土地や家屋を取得した場合に都道府県によって課される税金で、売買によるほか、贈与、交換、寄付、現物出資等の有償、無償を問わないことになっています。ただし、相続、合併、信託および譲渡担保などは形式上の所有権の移転にすぎませんから課税の対象から除かれています。

不動産取得税の課税の基準である取得価格は実際の取得価格ではなく、固定資産税の課税標準として市町村が評価した価格、すなわち固定資産課税台帳に登録されている価格によります。

しかし、宅地評価土地については、その取得が平成18年1月1日から平成27年3月31日までの間に行われた場合に限り、当該取得に対して課する不動産取得税の課税標準を価格の2分の1の額とする特例措置を講じることとされています。

税額は、課税標準に4%（ただし、平成18年4月1日から平成27年3月31日までの間に住宅または土地の取得が行われた場合は3%）の税率を掛けて計算し、都道府県税事務所に納付します。

なお、取得した土地または家屋の課税標準が、土地は10万円未満、新增築した家屋は23万円未満、その他の家屋は12万円未満の場合には、不動産取得税は課税されないことになっています。

また、住宅や住宅用の土地については、住宅対策の一環として次のような特例が設けられています。

- (1)床面積50㎡以上（戸建以外の貸家住宅は40㎡以上）240㎡以下の住宅を建築した場合（建売住宅の購入も含まれます）には、1戸につき1,200万円を価格から差し引いて課税標準額を算定する。
- (2)一定の要件に該当する既存住宅で自己の居住の用に供するものを取得した場合には、その既存住宅が新築された時において控除することとされていた、いわゆる新築住宅に係る控除額を価格から差し引いて課税標準額を算定する。
- (3)住宅を新築するために土地を購入し、購入後3年以内に住宅を新築したとき等の一定の住宅用土地の取得に対しては、その土地に対する不動産取得税の税額から150万円または住宅床面積の2倍（200㎡を限度）×1㎡当たりの土地の評価額のいずれか多い額に税率を乗じて得た金額が差し引かれる。