

■税額を計算してみましよう

評価額とは、固定資産税評価額のことです。

Aさんの場合

Aさんは、平成2年から所有していた土地に、平成28年11月に延床面積120㎡の住宅を新築しました。その住宅の評価額が1,500万円の場合。

【計算式・住宅】

$$1,500万円 - 1,200万円 = 300万円$$
$$300万円 \times 3\% = 9万円$$



Aさんの税額: 9万円

ポイント1 延床面積は120㎡で、50㎡から240㎡までの間にあるので、評価額から1,200万円が控除されます。

ポイント2 住宅であるので、税率は3%になります。

ポイント3 土地を購入してから2年以上経過しているため、特例適用住宅用土地の軽減措置は受けられません。

Bさんの場合

Bさんは、平成8年5月に建築された延床面積150㎡の中古住宅とその敷地(土地)250㎡を自ら住むために購入しました。その中古住宅の固定資産税評価額が1,100万円、土地が1,000万円の場合。

【計算式・住宅】

$$1,100万円 - 1,000万円 = 100万円$$
$$100万円 \times 3\% = 3万円$$

住宅の税額: 3万円

【計算式・土地】

$$1,000万円 \times 1/2 \times 3\% = 15万円 (減額前の土地の税額)$$
$$1,000万円 \times 1/2 \div 250㎡ = 2万円 (土地1㎡当たりの評価額)$$
$$2万円 \times (150㎡ \times 2 = 300㎡ > 200㎡) \times 3\%$$

↓ 1戸につき200㎡が上限

$$2万円 \times (200㎡) \times 3\% = 12万円$$

(45,000円といずれか大きい額が減額されます。)

$$15万円 - 12万円 = 3万円$$

土地の税額: 3万円

【計算式・合計】

$$住宅の税額: 3万円 + 土地の税額: 3万円 = 6万円$$

Bさんの税額: 6万円

ポイント1 自ら住むための昭和57年1月1日以後に新築された中古住宅であるので、耐震基準適合既存住宅の控除の対象となります。

ポイント2 延床面積は150㎡で、50㎡から240㎡までの間になりますが、平成8年に建築された住宅であるので、評価額から1,000万円控除されます。

ポイント3 宅地であるので、評価額の1/2が控除されます。

ポイント4 耐震基準適合既存住宅用土地の軽減措置が受けられます。

