

営業社員のための『不動産税務通信』R7.2月号



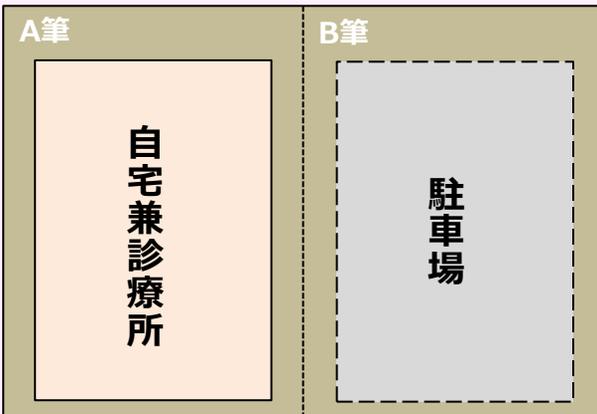
2筆の土地を買って片方は自宅兼診療所、もう片方はその駐車場の敷地にしますが、固定資産税の住宅用地特例は使えますか？



いくつかの要件を満たせば2筆の全てが住宅用地に該当します。

確認すべき要件

- ・隣接する2筆の土地が一体となって効用を成すか？
- ・併用住宅の場合、建物の居住部分の割合は？



土地家屋の使用状況

- ・A筆とB筆は隣接している
- ・建物は2階建(1階100㎡、2階100㎡)
- ・1階は診療所として使用
- ・2階は自己居住用
- ・駐車場は1台分だけ自分用、残りは診療客用
- ・A筆とB筆の間に両者を明確に区分する塀等はない

状況に基づく判断

①両筆は一体利用されているか？

- ・A筆とB筆は隣接しており、両者を区分する物理的な障壁等は存在しない(地理的一体性)
- ・B筆の駐車場はA筆の利用者のための駐車場である(機能的一体性)

②建物の居住用割合は？

$$\frac{100\text{m}^2(2\text{階})}{200\text{m}^2(1\text{階}+2\text{階})} = 50\% \geq 50\% \dots \text{全てが軽減対象}$$

※居住用割合がどの程度あればどこまで軽減対象になるかについては土地所在の自治体にお問い合わせください。(上記は東京都の例)

結論

①により両筆を合わせて1区画の宅地を形成するためA筆とB筆の両方が住宅用地である。そして、②により居住用割合は50%以上のため**住宅用地の全てが軽減の対象**である。

居住用建物の敷地は固定資産税を1/3又は1/6にする特例があります。しかし、上記の例のように複数の筆を利用したり、居住用や店舗用など複数の用途に同時に使われる場合も少なくありません。このような場合は「複数の土地の一体性」「建物の居住用割合」を検討しましょう。一体性が無いと判断されれば1筆の土地でも用途に応じて住宅用地とそれ以外に区分されて課税されることもあります。なお、ここで言う「居住用」とは建物自体の用途のことであり、所有者自身がそこに住むかどうかではありません。例えば、アパートを他者に貸し付けていてもその建物は「居住用建物」として扱われます。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-6848-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30