

空き家を除却した場合に土地の固定資産税が6倍にもなるのか

相談内容	<p>空き家を解体した場合に固定資産税が6倍になると聞いたことがあるが、そんなに高くなってしまふのか。また、所有していた親が亡くなったことから相続することとなるが、誰がその固定資産税を払うこととなるのか。私は長男で法定相続人は私以外のきょうだいもいるが、払うべき者は私だけではないはずであるがどうなるのか。</p>
回答内容	<p>現在、住宅が存在する土地は、固定資産税の課税にあたって「住宅用地の負担軽減措置」を受けており、土地の面積が200㎡以下の場合にはさらに「小規模住宅用地の負担軽減措置」として、更地の土地（農地や山林を除く）の税額の1/6となっています。また、200㎡を超える部分も1/3となっています。従いまして、住宅を除却した場合はこの軽減措置がなくなり、200㎡以下の土地の場合は単純に6倍となる計算となります。</p> <p>また、土地への課税については、都市計画区域内であれば一般に都市計画税が課税されますが、住宅がある場合は、これも200㎡以下は1/3、200㎡を超える部分は2/3の減額となっています。</p> <p>土地に課税される税金は固定資産税と都市計画税があり、固定資産税のみ場合は、地価公示額の7割（負担調整措置）とされていることから、更地となった場合でも単純計算で、6倍×0.7=4.2倍となります。一方、住宅にも固定資産税が課税されていますので、除却した場合は課税されなくなります。ただし、住宅が古ければ3年毎に見直される課税額の計算において、再建築価格（その時点で同じ住宅を新築した場合の価格）に「経年減点補正率」を乗じた額となり0.2が下限となり、大幅に減額された税額とはなりません。この額が課税されなくなります。</p> <p>これらをトータルで比較すれば、6倍ではなくおおよそ3~4倍程度になるものと想定できます。なお、節税を考えた場合は、課税の（調査）基準日は毎年1月1日となりますので、12月に除却するより、1月に入って除却したほうが約1年間の節税となります。特に土地の売買が確定している場合や、新たに住宅を建てる場合などは除却時期により節税対策として検討しておくことをお勧めします。</p> <p>次に、相続が行なわれていないとした場合に固定資産税等の納税義務者は法定相続人となります。本来であれば、相続手続きをして、登記したうえで、財産分与に基づく税金負担をそれぞれが行うか、当面は代表者がまとめて納税することとなります。しかし相続手続きが行われていないとすれば、課税機関（市町村）は代表者に送付することとなり、場合によっては、死亡した者あてに送付される場合もあります。一般には死亡した方と同居されている者に、また、同居していない場合は子供の中の一番の長の者に納税通知書が届くこととなります。市町村とすれば誰かが納税してもらえれば良いということです。税負担は不動産がある限り納税義務を負うこととなりますので、相続手続きを行っていない場合は法定相続人の間で今後の相続方法を話し合っ、早目の相続手続きを行い、納税義務者を決めていくことが必要です。</p> <p>具体的な手続きは行政書士や司法書士、納税に関することは市町村や税理士に相談されることをお勧めします。</p>