

経理部門の基本有用情報

今月の経理情報

今回のテーマ： 固定資産税における家屋と償却資産の区分

4～6月は多くの自治体で固定資産税の第1回目の納期を迎える時期です。固定資産税に関しては納付書の金額を精査せずに支払っている企業が多いようです。

固定資産税の課税客体

固定資産税は土地、家屋、償却資産の3つに対して課されます。都市計画税との比較表はつぎのとおりです。償却資産は毎年1月1日現在に所有しているものについて、1月末までに申告が必要です。

課税客体	固定資産税	都市計画税
土地	○	○
家屋	○	○
償却資産（事業用のみ）	○（要申告）	×（課税対象外）

※ 固定資産税は標準税率が1.4%、都市計画税は制限税率（税率の上限）が0.3%です。

家屋と償却資産の区分

実務担当者を悩ませるのが家屋への造作となる建物附属設備と償却資産の区分です。二重課税や申告漏れになったままというケースも少なくないようです。

建物の所有者	家屋（賦課課税）	償却資産（申告必要）
自己 （自己所有）	家屋の評価に含まれたもの 【構造】家屋と構造上一体 【目的】家屋自体の効用を高める	家屋の評価に含まれなかったもの 【構造】独立した機器としての性格が強い、または、屋外など家屋から離れた場所に設置してある 【目的】特定の生産、業務の用に供される
他者（賃借）		賃借人が建物に施した造作は償却資産として要申告

自己所有の建物に係る建物附属設備の区分の具体例

家屋	償却資産
消火栓設備・スプリンクラー設備 ビルトインエアコン 屋内の給水設備（配管等） 電話設備（配管・配線） （取付支柱が天井まで届く）パーティション、エレベーター、トイレ、ユニットバス、火災報知設備、シャッター、取り外しできない戸棚	消火器・ホース ルームエアコン 水道引込設備、業務用の給水設備 電話機・交換機 LAN設備、POSシステム（機器・配管・配線）、発電機設備、広告塔・看板、メールボックス、AED

※ 参考文献：東京都主税局「償却資産と家屋の区分表（令和4年4月1日時点）」

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shitsumon/tozei/kubunhyou.pdf>（2023年5月8日取得）

固定資産税の課税

償却済みの資産、中小企業特例により取得時損金算入した30万円未満の資産に対しても固定資産税は課されます。なお、固定資産税の評価額算定上、家屋は再建築価額の20%まで、償却資産は取得価額の5%までしか減価償却されないため、評価額が0円になることはありません。

お見逃しなく！

主に家屋の新築時に、市町村による実地調査が行われることがあります。その際に家屋に含まれるもの、償却資産として申告すべきものの確認が必要です。後日二重課税や申告漏れに気づいた場合は、市町村に修正申告をすることになります。