

令和5年中に建築された家屋にかかる 不動産取得税と固定資産税の価格の違いについて

新築・増築・改築（これらを合わせて「建築」といいます。）された家屋は、固定資産評価基準によって算出した家屋の価格に基づいて不動産取得税（県税）及び固定資産税（市町村税）の税額が算出されますが、令和5年中に建築された家屋にかかる不動産取得税と固定資産税における家屋の価格は次の点で異なりますので、ご注意ください。

1 経年減点補正

不動産取得税は家屋が建築された時点での価格が、そのまま税額の算出における価格となりますが、固定資産税は建築された時点から翌年の1月1日（賦課期日）までの期間の家屋の損耗（これを「経年減点補正」といいます。）を考慮して価格を算出します。

不動産取得税の価格＝家屋が建築された時点の価格（注1）

固定資産税の価格＝家屋が建築された時点の価格（注1）×経年減点補正率（注2）

（注1）固定資産評価基準の再建築費評点基準表等に基づいて計算します。

（注2）経年減点補正率は固定資産評価基準で決められていますが、家屋の用途・構造によって異なります。例えば、住宅の経年減点補正率は「0.8」です。

2 固定資産評価基準の見直し

固定資産評価基準は総務大臣が定め、3年に1度見直しをすることになっています。令和6年は見直しの年に当たり、見直し前の固定資産評価基準は「令和3基準」、見直し後の固定資産評価基準は「令和6基準」といいます。

家屋の建築時期による固定資産評価基準の適用関係は下の表のようになっており、令和5年1月2日から令和5年12月31日までの間に建築された家屋については、不動産取得税と固定資産税で適用される固定資産評価基準が異なることから、価格も異なることとなります。

このような相違は、不動産取得税が建築の時点を基準にして課税されるのに対して、固定資産税は建築の日の翌年の1月1日（賦課期日）を基準にして課税される仕組みになっていることから生じるものです。

《固定資産評価基準の適用関係》

家屋の建築時期	適用される固定資産評価基準	
	不動産取得税	固定資産税
R5. 1. 2～R5. 12. 31	令和3基準	令和6基準
R6. 1. 1～R8. 1. 1	令和6基準	

* 詳しいことは、管轄の県税事務所までお尋ねください。