

マンションの固定資産税

■ 建物の課税のしくみ

分譲マンション等（区分所有家屋）の固定資産税（および都市計画税）は、マンション一棟全体の税額を、各専有部分（各住戸のこと）の床面積割合で按分して課税されます。このため、管理人室やエントランスホール、別棟の駐車場やゴミ庫などの「共用部分」も按分して課税されます。

原則「共用部分」は各住戸の**所有者全員**の「共有」です。駐車場を使っていないなど、利用実態は課税に関係ありません。

■ 床面積の算出方法

各専有部分の床面積の割合で共用部分を按分し、これを専有部分床面積に加えて「固定資産税の床面積」を算出します。次の例のように床面積を計算するため、原則、「**不動産登記の床面積**」と「**固定資産税の床面積**」は一致しません。

例

延床面積**1100㎡**、専有部分合計**1000㎡**、共用部分**100㎡**のマンションで1室**100㎡**の部屋の場合

専有部分床面積 (登記床面積)	按分率	按分した共用部 分床面積	固定資産税 床面積
A	$B = A \div \text{専有部分合計}$	$C = \text{共用部分合計} \times B$	$D = A + C$
100㎡	10%	10㎡	110㎡

■ マンションの軽減

一般的な分譲マンションの新築住宅に対する軽減の**適用期間は5年間**です。

新築	1年度目	2年度目	3年度目	4年度目	5年度目	6年度目
	軽減					本来の税額に戻る

■ 敷地の課税のしくみ

一般的な分譲マンションの土地評価額は、原則として敷地全体の評価額が納税通知書に記載されます。税相当額については、各専有部分の**敷地権の持分割合によって按分して算出**されます。