

【資産割】事業所用家屋の床面積の算定

免税点の判定や課税標準の算定にあたっては、事業所用家屋の延べ床面積を算定することとなりますが、その際の注意点は以下のとおりです。

◆基準日

課税標準の算定期間の末日

◆事業所用家屋とは

家屋の全部又は一部で、現に事業所等の用に供するものをいいます。
居住の用に供する住宅や社宅・寮などは対象外です。

◆家屋とは

家屋とは、固定資産税における家屋をいいます。

したがって、不動産登記法上の建物と同意義で、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供しうる状態にあるものをいいます。登記の有無は問いません。

◆貸ビル等

所有権の帰属に関わらず、事業に使用している床面積が課税の対象になります。貸ビル等の全部又は一部を借りて事業を行う場合は、当該事業を行う者（借主）が納税義務者となります。

したがって、貸ビル等の貸主は、当該貸付部分（空室部分を含む。）については納税義務者となりません。ただし、貸ビル等の貸主がビルの管理を行っている場合、ビルの管理要員室、管理用品倉庫等の管理のための施設は当該貸主が納税義務者となります。

◆共用部分

2以上の事業者が使用している家屋又は一部を居住の用に供している家屋で、これらに係る共同の用に供する部分（共用部分）がある場合の各事業者の事業所床面積は、次の算式により求めます。

$$\text{事業所用家屋の延べ床面積} = \frac{\text{自己の専用部分の延べ床面積}}{\text{自己の専用部分の延べ床面積} + \text{共用部分の延べ床面積}} \times \frac{\text{自己の専用部分の延べ床面積}}{\text{すべての専用部分の延べ床面積の合計}}$$

※空室部分の床面積も、「すべての専用部分の延べ床面積」に含めます。

専用部分とは、専ら事業所等として使用する部分(住宅にあっては専ら居住の用に供する部分)をいいます。

共用部分とは、廊下、階段、ビル塔屋、エレベーター、パイプスペース、機械室及び電気室など、上記専用部分に係る共同の用に供する部分をいいます。

◆床面積の考え方

事業所用家屋の各階ごとに壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積により、平方メートルを単位として計算します(1平方メートルの100分の1未満は切り捨てます)。

◆休止施設

課税標準の算定期間の末日以前6か月以上連続して休止していたと認められる施設にかかる床面積は、課税標準に含めません。

しかし、免税点の判定においては、休止施設にかかる床面積も含めて計算します。

◆事業所等が明石市と他の市町にまたがって所在する場合

事業所等が明石市と他の市町にまたがって所在する場合、当該事業所等のうち明石市の区域内に所在する部分にかかる事業所用家屋の床面積に相当する面積を事業所用家屋の床面積とします。

【資産割】税額（課税標準）の月割計算

1 課税標準の算定期間の月数が12か月に満たない場合の特例

半年決算の法人や事業年度の途中で法人を設立・解散した場合のように、課税標準の算定期間の月数が12か月に満たない場合の課税標準は、次の計算式により月割計算します。

なお、算定期間の月数は、暦に従って計算し、1か月に満たない端数が生じたときは、切り上げて1か月とします。

$$\text{資産割の課税標準} = \frac{\text{算定期間の末日における事業所床面積}}{12} \times \text{算定期間の月数}$$

2 課税標準の算定期間の途中で事業所等を新設・廃止した場合

課税標準の算定期間の途中で事業所等を新設したり、既存の事業所を廃止した場合の課税標準は、次の計算式により月割計算します。

なお、事業所等の新設・廃止とは、支店を新規に開設した場合や、店舗を閉鎖した場合です。

同一事業所内に建物を新築したり、一部取り壊した場合などは、事業所等の新設・廃止にあらず、月割計算は適用されません。（算定期間の末日の面積で税額計算します。）

(1) 事業所等を新設した場合

$$\text{資産割の課税標準} = \frac{\text{算定期間の末日における事業所床面積}}{12} \times \frac{\text{新設の日の属する月の翌月から算定期間の末日の属する月までの月数}}{\text{算定期間の月数}}$$

(2) 事業所等を廃止した場合

$$\text{資産割の課税標準} = \frac{\text{算定期間の末日における事業所床面積}}{12} \times \frac{\text{算定期間の初日の属する月から廃止の日の属する月までの月数}}{\text{算定期間の月数}}$$

(3) 事業所等を新設し、廃止した場合

$$\text{資産割の課税標準} = \frac{\text{算定期間の末日における事業所床面積}}{12} \times \frac{\text{新設の日の属する月の翌月から廃止の日の属する月までの月数}}{\text{算定期間の月数}}$$

3 期間計算における注意点など

(1) 課税標準の算定期間

①法人：事業年度

※ 法人を新たに設立した場合の事業年度の初日は、設立の日からとなります。

法人を解散した場合の事業年度の末日は、解散の日までとなります。

②個人：毎年1月1日～12月31日

※年の途中で新たに事業を開始したり廃止した場合は次の通りです。

- ・年の途中で、新たに事業を開始した場合 開始の日～12月31日
- ・年の途中で、事業を廃止した場合 1月1日～廃止の日
- ・一年の間に事業を開始し、廃止した場合 開始の日～廃止の日

(2) 事業年度が月の途中から開始される場合の月の考え方

事業年度の初日を起算日として、その翌月の起算日に応答する日の前日までを第1月とし、第2月以降はそれぞれ1か月ずつスライドします。

例えば、2月20日が事業年度の初日の法人の場合は、次の通りです。

第1月	第2月	第3月	第4月	第5月	第6月	第7月	第8月	第9月	第10月	第11月	第12月
2/20～ 3/19	3/20～ 4/19	4/20～ 5/19	5/20～ 6/19	6/20～ 7/19	7/20～ 8/19	8/20～ 9/19	9/20～ 10/19	10/20～ 11/19	11/20～ 10/19	12/20～ 1/19	1/20～ 2/19

(3) 事業所等の新設の日・廃止の日

事業所等の新設の日・廃止の日は、営業開始日(オープンの日)・終了日ではなく、当該業務の準備期間等を含む、原則として賃貸借期間の開始日・終了日となります。

(4) 免税点の判定

免税点は、算定期間の末日の現況により判定します。

算定期間内に事業所等の面積に変動があった場合でも、あくまで算定期間の末日の現況により判定しますので、免税点の判定にあたっては月割計算の適用はありません。