

固定資産税ってなに？



問合せ 資産税課 33-4108
各支所市民環境課(鏡支所のみ地域振興課)
Eメール shisanzei@city.yatsushiro.lg.jp

固定資産税は、毎年1月1日現在における市内の土地・家屋・償却資産の所有者に課税される地方税です。

この税は、市税全体の約60%を占め、市民サービスや公共事業などを行うための重要な財源になります。

税額はどのようにして求めるのですか？

固定資産税の税額は「課税標準額×税率(1.4%)」という式で求められます。この課税標準額は、固定資産の価格(評価額)と本来同じであるとされています。ただし、課税標準の特例措置や負担調整措置の適用があるときは異なる場合があります。

また、土地と家屋については、田・畑を宅地や駐車場にしたり、家屋を増築するなど使用状況に変更があった場合を除き、通常3年ごとに評価替えを行っており、平成18年度が評価替えの年(基準年度)となっています。

家屋の評価はどのように行っているのですか？

家屋の評価は、国が示す「固定資産評価基準」に基づき行われます。

評価の対象となる家屋と同一のものを評価時点において、その場所に新築した場合に必要とされる建築費である「再建築価格」を算出し、これを基準として、新築時から経過年数に応じた減価などの補正を行い、家屋の評価額を求めます。

門や塀は家屋として課税されるのですか？

固定資産税の課税対象となる家屋は次の要件を備えたものです。屋根及び周壁またはこれに類するものを有していること。

土地に定着した建造物であること。住宅や店舗、工場、物置など、その家屋の目的とする用途に利用できる状態にあること。

また、給水、排水、電気などの設備やベランダ、玄関ポーチ、造り付けの家具なども評価の対象となります。

しかし、門や塀、壁の無いカーポート、ブロックの上に置いただけで基礎の無い物置などは、要件を満たしていないため、家屋としては課税の対象にはなりません。

なお、事業用の資産は、償却資産として課税の対象となります。

住宅を新築した場合、軽減措置はあるのですか？

新築住宅については、住宅部分(120㎡までの)税額が一定期間2分の1に減額されます。要件は次のとおりです。専用住宅あるいは併用住宅(居住部分割合が2分の1以上)であること。

床面積要件

新築時期により、床面積要件の適用は表1のとおりとなります。

軽減期間は、一般住宅の場合、新築後3年度分。3階建以上の中高層耐火

【表1】新築住宅軽減措置(床面積要件)

| 新築時期 | 床面積要件 (併用住宅は住居部分の床面積) |
|-------------------------|-----------------------------|
| H13.1.2~ H17.1.1の新築分 | 50 (一戸建以外の貸家住宅は35) 以上280 以下 |
| H17.1.2以降の 新築分 | 50 (一戸建以外の貸家住宅は40) 以上280 以下 |

住宅の場合、新築後5年度分となります。

また、軽減期間を過ぎると本来の税額に戻りますので、家屋の固定資産税が高くなります。

償却資産ってどんな資産ですか？

会社や個人で事業を行っている人が、その事業のために使用することができる機械・器具・備品などを償却資産といいます。

例えば、構築物(店舗内装・舗装路面など)、機械および装置(各種加工製造用機械・受変電設備など)、船舶、車両および運搬具(自動車税・軽自動車税が課税されるものは除く)、工具・器具・備品などがあります。

事業を始めましたが、償却資産の申告は必要ですか？

償却資産は、事業者自らが市町村に毎年1月末日までに申告することになっており、申告が必要です。新たに事業を始めた人や既に事業をしている人で、所有する資産が課税の対象となるか不明な場合はご連絡ください。

土地はどのようにして評価するのですか？

評価の対象となる土地は、田・畑・宅地・鉱泉地・池沼・山林・牧場・原野及び雑種地となります。

これらの土地の評価は、国が示す「固定資産評価基準」により、地目別の評価方法で評価します。

固定資産における評価上の地目は、土地登記簿上の地目にかかわらず、原則としてその年の1月1日の現況の地目によります。

宅地の評価は何を基準に決めているのですか？

宅地の価格は、評価の均衡化・適正化を図る目的で、平成6年度の評価替えから、国土交通省が毎年1月1日現在の宅地の価格として発表している地価公示価格などの7割程度を目途として決めています。

住宅用地に対しては、課税標準の特例措置がありますか？

住宅用地とは、「人の居住を主とし

て用いられている専用住宅の敷地」や、「その一部を人の居住として用いられている併用住宅の敷地」のことをいいます。

この住宅用地に対しては、家屋の床面積の10倍までを限度に、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例措置が設けられています(図1参照)。

【小規模住宅用地】

200 以下の住宅用地(200 を超える場合は住宅一戸当たり200 までの部分)を小規模住宅用地といい、課税標準額は評価額の6分の1となります。

【その他の住宅用地】

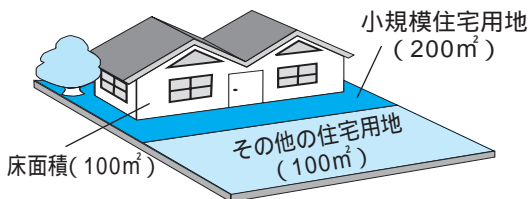
小規模住宅用地以外の住宅用地をその他の住宅用地といい、課税標準額は評価額の3分の1となります。

なお、併用住宅の敷地として使用されている土地については、居住部分の

<図1> 専用住宅の敷地の例

敷地面積が300㎡、家屋の床面積が100㎡の住宅用地の取り扱いについて

床面積の10倍までを限度に住宅用地とされるので、この場合300㎡全てが住宅用地となります。また、住宅用地の200㎡が小規模住宅用地となり、残り100㎡がその他の住宅用地となります。



<表2> 税負担の調整措置の概要
【小規模(その他の)住宅用地の場合】

| 負担水準 (※1) | 平成18年度の税負担 |
|--------------------|-------------------------------|
| 100%を超える土地 | 100%まで引き下げ |
| 80%以上 100%以下の土地 | 据え置き |
| 20%以上 80%未満の土地 | 17年度課税標準額+(本則課税標準額【2】×5%を上乘せ) |
| 20%未満の土地 | 20%まで引き上げ |

※1 負担水準...前年度課税標準額が今年度評価額に対して、どの程度まで達しているかを示す割合

$$\text{負担水準}(\%) = \frac{\text{平成17年度課税標準額}}{\text{平成18年度評価額} \times \frac{1}{3} \text{ または } \frac{1}{6}} \times 100$$

地籍調査後の固定資産税について

市町村合併に伴い、地籍調査後の課税の取扱いを統一するため、合併協議の結果に基づき、平成18年度からは、登記された新地積で課税されることとなりますので、ご理解のほどよろしく申し上げます。

宅地の税負担の調整措置ってなんですか？

割合によって、住宅用地の適用される面積が異なります。

平成9年度の評価替えから、公平な課税の観点に立ち、負担水準の高い土地は税負担を引き下げまたは据え置き、負担水準の低い土地は、なだらかに税負担を上昇させていく制度が導入され、平成18年度は更に内容が改正されました。具体的には次のとおりです(表2参照)。

※なお、住宅用地以外の土地の税負担についても、同様の措置がとられています。

今年の2月に土地と家屋を売却しましたが、固定資産税の納税通知書が送られてきました。どうしてですか？

土地と家屋の固定資産税は、その年の1月1日現在の所有者に課税されます。したがって、年の途中で売却しても、その年の税金は1月1日現在の所有者に課税されることとなります。

なお、このような場合、税金の支払方法などは売主と買主との間で、事前にお話し合いをされておくか、売買契約書などによって取り交わされておくことが多いようです。