

ここがポイント！

固定資産税

固定資産税の税率変更
八地域 6市町村合併により、平成17年度の固定資産税の税率が1.6%から1.4%になります。

固定資産税とは、毎年一月一日現在における土地、家屋、償却資産を所有している人(納税義務者)にかかる税金のことです。固定資産を評価し、その価格を基に*課税標準額を算定して税率一・四%を乗じたものを(納税義務者が)五月・七月・十一月と翌年一月の各末日までに納めていただくものです。固定資産税は、市町村が課する地方税で、八代市の貴重な財源の一つとなっています。

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、家屋を増改築するなど使用状況に変更があった場合を除き、通常三年ごとに評価替えを行っており、平成十八年度が次の評価替えとなります。

土地については、平成十五年度の税制改正により、平成十六年度・平成十七年度に地価が下落し、価格を据え置

くことが適当でない場合には、価格の修正を行います。

*課税標準額：原則として、評価額が課税標準額となります。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場合は異なります。

●家屋について

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。

屋根および周壁、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。

住宅や倉庫、物置、車庫など、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。

例えば、周壁類の無いカーポートや、ブロックの上に置いただけで基礎の無い物置などは、固定資産税の課税対象となる家屋としての要件を満たしていないこととなります。

家屋評価の仕組み

「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、その年の一月一日の現況の地目によります。

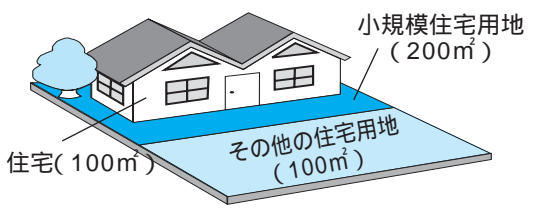
宅地の価格
宅地の価格は、評価の均衡化・適正化を図る目的で、平成六年度の評価替えから、国土交通省が毎年一月一日現在の宅地の価格として発表している、地価公示価格等の七割程度を目途として決めています。

住宅用地に対する課税標準の特例措置
住宅用地には、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として使用されている土地があります。

<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> その他の住宅用地

	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	「ハ」以外の併用住宅	4分の1以上 2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上 2分の1未満	0.5
		2分の1以上 4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

<表3> 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)	価格下落率(2)	負担調整率(H17年度税負担)
100%を超える土地		100%まで引き下げ
80%以上 100%未満の土地		1.00 (据え置き)
55(50)%以上 80%未満の土地	15%以上	1.00 (据え置き)
55(50)%以上 80%未満の土地	15%未満	1.025 (2.5%上昇)
40%以上 55(50)%未満の土地		1.025 (2.5%上昇)
30%以上 40%未満の土地		1.05 (5%上昇)
20%以上 30%未満の土地		1.075 (7.5%上昇)
10%以上 20%未満の土地		1.10 (10%上昇)
10%未満の土地		1.15(15%上昇)

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

$$\text{負担水準} = \frac{\text{H16年度課税標準額}}{\text{H17年度評価額} \times \text{住宅用地は1/3または1/6}} \times 100\%$$

2 価格下落率... 評価額が下落した割合

$$\text{価格下落率} = 1 - \frac{\text{H17年度評価額}}{\text{H14年度評価額}} \times 100\%$$

この住宅用地に対しては、家屋の床面積の十倍までを限度に、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】
二〇〇㎡以下の住宅用地二〇〇㎡を超える場合は住宅一戸当たり二〇〇㎡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六分の一の額となります。

【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三分の一の額となります。

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、居住部分の割合によって、住宅用地の適用

<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)
H12.1.2~ H13.1.1の 新築分	40㎡(一戸建以外の貸家住宅は35㎡)以上280㎡以下
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

家屋の評価額は、国が示す「固定資産評価基準」に基づき、再建築価格を基準に評価します。

再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のものを用いた場合に必要とされる建築費です。

この再建築価格を基準とし、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。

新築住宅の軽減措置
新築された住宅については、次の要件を満たしている場合に、住宅部分(二〇〇㎡まで)の税額が一定期間二分の一に減額されます。

専用住宅あるいは併用住宅(居住部分割合が二分の一以上)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。

●償却資産について

償却資産とは、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・備品などをいいます。

例えば、構築物(店舗内装・舗装路面・ビニールハウスなど)、機械および装置(各種加工製造用機械・農業用機械・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。

償却資産は、事業者自らが市町村に毎年一月末日までに申告することになっています。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、不明の場合は連絡ください。

●土地について

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

これらの土地の評価は、国が示す

される面積が異なります(表2参照)。

宅地の税負担の調整措置
平成九年度の評価替えに伴い、公平な課税の観点から、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、ならからか税負担を上昇させていく制度が導入されました。具体的には次のとおりです(表3参照)。

住宅用地の税負担について
負担水準が一〇〇%を超える土地は、負担水準を一〇〇%とした場合の税額まで引き下げます。

負担水準が八〇%以上一〇〇%以下の土地については、一律に前年度の税額を据え置きます。

では、負担水準の程度に応じた、なだらかな負担増となります。

著しい地価下落に対応した税負担の特例措置(表3部分)
税負担が、なだらかに上昇する土地であっても、大幅な地価下落に対応するため、次の二つの要件を満たすものは、前年度の税額を据え置きます。

負担水準が、小規模住宅用地については、五五%以上、その他の住宅用地は五〇%以上であること。

平成十四年度の価格に対する平成十七年度の価格下落率が一五%以上であること。

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。