

固定資産税

今年は3年に一度の評価替え

固定資産(土地・家屋)の評価額は、3年に一度見直すことが法律で定められています。今年はその「評価替え」の年です。

財務部税務室(☎84-5010)

固定資産税の評価と課税の仕組み

固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)に固定資産(土地・家屋・償却資産)を所有している人が、その資産価値に応じて納める税です。土地と家屋にかかる固定資産税は、国が定めた固定資産評価基準によって評価した価格(「評価額」といいます)をもとに課税されます。平成27年度は3年に一度の評価替えの年に当たりますので、土地や家屋について評価の見直しを行います。

土地

土地の評価について

土地(宅地)の評価は、平成6年度の評価替えから公的な土地評価間のバランスを確保するため、地価公示価格等の7割を目途に行われるようになりました。そのため、宅地の評価額が大きく上昇することになりましたが、税負担については急激に増加しないよう調整措置がとられています。

負担水準に応じた特例措置があります

評価額をもとに課税標準額を算定し税額を決定しますが、前年度課税標準額が評価額のどの程度まで到達しているか(「負担水準」といいます)により、負担調整措置がとられています。

これは宅地のうち負担水準の高い土地の税負担を抑制しつつ、負担水準の低い土地はなだらかに税

負担を上昇させ、負担水準の均衡化を図るための調整措置です。そのため、評価額が下がっても前年度課税標準額との間に開きがある場合は、固定資産税額が増える場合があります。

住宅用地は税額が軽減されます

住宅やアパートなど、居住用の家屋の敷地(家屋の床面積の10倍を越える部分を除く)は、面積の広さによって、「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けて特例措置が適用され、税額が軽減されます。

◆**小規模住宅用地(200㎡まで)**…200㎡以下の住宅用地(200㎡を超える場合は住宅1戸当たり200㎡までの部分)のことです。「小規模住宅用地」の課税標準額は、評価額の6分の1の額とする特例措置があります。

◆**一般住宅用地**…「小規模住宅用地」以外の住宅用地のことです。例えば、300㎡の住宅用地(1戸建住宅の敷地)であれば、200㎡分が「小規模住宅用地」で、残りの100㎡分が「一般住宅用地」となります。「一般住宅用地」の課税標準額は、評価額の3分の1の額とする特例措置があります。



住宅用地に異動があったときは届け出を

住宅を建てたり、取り壊したりした場合など、住宅に関する土地の利用状況に異動があった場合は、財務部税務室へ届け出をしてください。

家屋

3割程度の家屋は評価額が下がります

家屋の評価は、前回評価替え以降の建築物価の動向から家屋評価基準が見直されます。また、建築後の年数経過により減価され、3割程度の家屋(主に平成2年以降建築の木造住宅)については、評価額が下がります。その他の家屋の評価額は、既に建築後の年数経過による減価等により最低となっている場合が多いため、変わりがありません。

新築住宅の税額は一定期間軽減されます

一定の要件(床面積等)を満たす新築住宅は、次のとおり固定資産税(都市計画税は適用されません)が一定期間減額されます。

減額する税額 居住する部分の120㎡までに相当する額を2分の1に減額

減額する期間

- ▷ 一般の住宅…新築後3年度分(長期優良住宅は新築後5年度分)
- ▷ 3階建以上の中高層耐火構造住宅…新築後5年度分(長期優良住宅は新築後7年度分)

所有者が変わった場合は届け出を

未登記家屋で、売買、贈与などにより所有者に変更があった場合は、「家屋補充課税台帳所有者変更届」を財務部税務室へ提出してください。なお、登記済みの家屋について、法務局で登記の所有者変更を行った場合は、届け出は不要です。

建物取り壊し届は忘れずに

毎年1月1日に建っている家屋に固定資産税が課税されます。家屋が建っているかどうかの現地調査を計画的に行っていますが、垣根や塀などで確認できないこともあります。建物を取り壊された場合は、すぐに「建物取り壊し届」を財務部税務室へ提出してください。

なお、登記済みの家屋について、法務局で建物の滅失登記を行った場合は、届け出は不要です。

都市計画税

都市計画税は、都市計画区域内に所在する土地と家屋に課税され、その区域に行われる都市計画事業に要する費用に充てるための目的税です。



固定資産税 評価替え Q & A

Q. 平成23年8月に住宅を新築しましたが、平成27年度分から固定資産税の額が急に高くなりました。どうしてですか。

A. 新築の一般の住宅には、3年間の固定資産税の減額措置が設けられています。一定の要件を満たすときは、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度分に限り、税額が2分の1に減額されます。

したがって、平成24年度分から平成26年度分までは、税額が2分の1に減額されていたわけです。

また、3階建以上の中高層耐火構造住宅等で、一定の要件を満たすときは、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から5年度分に限り、税額が2分の1に減額されます。

これらの減額措置が受けられるのは専用住宅や併用住宅で、新築時期によって床面積の要件が異なります。また、減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち、住居として用いられている部分(居住部分)だけであり、併用住宅での店舗部分や事務所部分は減額の対象にはなりません。

なお、住居として用いられる部分の床面積が120㎡までのものはその全部が減額の対象に、120㎡を超えるものは120㎡分に相当する部分が減額の対象になります。

税率と税額

固定資産税・都市計画税の税率

固定資産税は1.4%、都市計画税は0.3%の税率で課税されます。

固定資産税 課税標準額×1.4%＝税額

都市計画税 課税標準額×0.3%＝税額

重要伝統的建造物群保存地区における特例

平成21年度より、重要伝統的建造物の決定を受けている家屋の敷地(家屋の1階床面積の1.2倍まで)は、固定資産税の税率を0.98%としています。これは重要伝統的建造物群保存地区の歴史的環境の保全に資するため、税負担の軽減を図るものです。

情報公開

縦覧制度

土地・家屋価格等縦覧帳簿により、自己が所有する土地や家屋の評価額と他の土地や家屋の評価額とを比較し確認することができます。

と き 4月1日(水)～30日(木)(土・日曜日、祝日を除く開庁時間内に限ります)

ところ 財務部税務室

対象者 市内にある土地または家屋にかかる固定資産税の納税義務者(土地の所有者は土地、家屋の所有者は家屋の縦覧に限ります)

縦覧手数料 無料

※台帳の複写、写真撮影などはできません。

縦覧に必要なもの 運転免許証など本人確認ができるもの

閲覧制度

固定資産課税台帳により、自己が所有する土地や家屋の所在地や評価額、合計税額などが閲覧できます。

と き 土・日曜日、祝日を除く通年(開庁時間内に限ります)

ところ 財務部税務室、市民文化部関支所地域サービス室

対象者 納税義務者や借地・借家人など(申請にかかわる固定資産に限ります)

閲覧手数料 4月1日(水)～30日(木)は無料(複写する場合は1枚につき10円)

※この期間以外是有料です。

閲覧に必要なもの 運転免許証など本人確認ができるもの

※借地・借家人の場合は、借地・借家に関する契約書など

課税明細書

固定資産税・都市計画税の納税通知書に課税明細書が添付されます。これは、納税者に課税内容を知っていただくとともに、課税の誤りを防止するためのものです。

Q. 家屋は年々老朽化していくのに、評価額が下がらないのはどうしてですか。

A. 家屋の評価額は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費に、建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価等をあらわした経年減点補正率を乗じて求められます。

ただし、その価額が前年度の価額を超える場合は、通常、前年度の価額に据え置かれます。家屋の建築費は、平成5年頃からそれまで続いていた上昇傾向が沈静化し、以後は建築資材価格等が下落傾向を示しています。

このようなことから、比較的建築年次の新しい家屋については、評価替えごとにその価額が下落しています。

一方、建築年次の古い家屋については、過去に建築費の上昇が続く中、評価額が据え置かれていたこともあって、近年の建築資材価格等の下落を加味した評価額であっても、以前から据え置かれている価額を下回るまでには至らず、評価額が下がらないといった場合があります。

