定資産税Q&A

■図表2 非住宅用地の場合

課税標準額×1.4%=税額

課税標準額×1.4%=税額

家屋としての固定資産税が課税さ

附帯する駐車場の舗装

いる方の場合は、

家屋については

-経営をされて

例えば、

やフェ れますが、

住宅用地の場合

不動産鑑定価格×70%=評価額

≪原則≫

■図表3

≪原則≫

(事業用の宅地など)

問合先:税務課 資産税担当

ありましたら、お気軽に税務課資産税担当までお問い合わせください。書の中でも説明していますが、それらをご覧になってもわからないことが固定資産税納税通知書は5月17日(火)に送付します。固定資産税納税通知固定資産税に関する疑問で、比較的よく受けるものをまとめてみました。

記地目ではありません!土地は現況で課税しま

ます・

·辞

合

宅地(宅地並み雑種地)課税となり 地目が畑であっても、そのではありません。例えば、 記の地目で価格を決定しているのは、現況で判断されています。登 所などに使用した 上に建物(家や倉庫など) 、見兄で判所されています。登固定資産税における土地の価格 登記の

ては、次の「農地転用を行った場合_ 参照してください

える主な要因は次のとおりです その他、

○農地転用とは、本人の 本人の申請に基づ

知事から許可されて. できるため、潜在的な価値は宅地(宅うえでは「いつでも農地以外に利用 ス、農地転用後も農地として使用. 固定資産評価する しまえば、 心(宅地 たと

として課税します。その理由としは、現況が農地であっても、宅地地を農地として利用している場合税額が増えてしまいます。逆に宅 駐車場や作業資材を置く場 その土地の を建築し いると、

ま

また、同一數也与いまかます。

同一敷地内に事業用の家屋を

と、その特例の適用がなくなってし

土地の固定資産税が増

いて「農地を農地でなくすること」で

目を変更する必要があります 農地転用後は、 法務局で登記地 並み雑種地)評価となります。

建っている土地については、法律上の専用住宅(人が住むための建物)が 定資産税評価額が減額されています 特例が設けられているため、土地の固 ○住宅を取り壊して更地にした場 しかし、その住宅を取り壊します 住宅用地の特例を見直した場合

影響で、住宅用地の特例業用の家屋の割合などの 合があります。 の場合も税額が増える場 の対象となっていた面積が 建てた場合など、その事 減少する場合があり、

の税額が増える場合 ブル期の急激な土地

うら弱ATがあります。そ土地の価格にばらつきが 定資産評価額に対してど の宅地の課税標準額が固 するため負担水準(個々のようなばらつきを是正 ある場合があります。 の価格の上昇やその後の 急激な下落などにより、 が 負担水準の算定 ■図表 1

農地転用の申請をして県

H22固定資産税課税標準額(昨年度の課税標準額)

○地価が下落しても土地

H23 固定資産税評価額(今年度の評価額)

しまいます

月 1 られた住宅です。 比べ増える方は次の建築年に建て 家屋における固定資産税が前年に ※平成23年度に軽減期間が満了

以上の中高層耐火住宅 1月1日までに新築された3階 で成17年1月2日から平成18

軽減を受けていた年度に比べ、税額に戻ってしまいます。そのため、間が満了してしまうと、通常の税軽減を受けています。その軽減期 額が増えて

○平成19年1

日までに新築された一般の住宅・成19年1月2日から平成20年1 た3階建 平成18年

を示すもの) により税負担の調整措

整措置の対象となっている宅地は、て行われる調整措置です。この調して極端に税額が低い宅地についこれは、現在の適正な評価額に対置を行っています(図表1)。 発送の固定資産税納税通知書の裏場合があります。詳しくは、今月前年度より税額が5%程度増える 面をご欄ください

定を受けている家屋などは5年間) 定を受けている家屋などは5年間(長期優良住宅の認いません。しかし、新築のとはありません。しかし、新築のとはありません。しかし、新築の家屋は基本的に増築でもしない

なっています。なぜでしょうか?年度の固定資産税の課税対象と家屋を取り壊しましたが、平成23年1月10日)に 課税されます! 1日現在) 時点の所有者、状況で固定資産税は賦課期日 (毎年1月 なぜでしょうか?

と23に

国定資産税の課税対象となります。 1日現在に存在している固定資産を 1日現在に存在していた ま1月1日時点では、存在していた 成3年1月20日に取り壊された家屋 対象としています。したがって、平 対象としています。したがって、平 国定資産税の賦課期日は毎年1月

した。実質的な所有者Aさんに課成23年度固定資産税の納税通知で成23年度固定資産税の納税通知では、私B (売主)に登記しました。日にAさん(買主)に登記しました。ました。登記は、平成23年1月4ました。 ました。登記は、平成23年1月4物を売り、所有者はAさんとなり約で、Aさん(買主)に土地及び建平成22年12月20日付けの売買契

1日現在で登記簿に所有者として登を毎年1月1日としています。1月 | 法律では課税する期日 (賦課期日) 税すべきではないのでしょうか?した。実質的な所有者Aさんに課

ています。すなわち、平成22年1月の固定資産税を課税することになっ記されている方に対し、当該年度分 れていたのはBさん (売主) であった1日現在、登記簿に所有者と登録さ Bさんに課税することになり

その後の価格が下がらないことが がらないということになります。 場合も最終的に固定資産税額は下 再建築費における資材費 新築時では います。

を調査し、 とは、評価の対象となっ ています。 主体的な構造のオージーで基づき(家の価格を決定する基準)に基づき 定しています(図表4) 考慮 (減額) の経過による損耗などを おける固定資産税額は、 ものを評価の時点にお た家屋について、 この再建築費から、 をいうものです。 償却資産について 新築する場合の価格 この再建築費 価格を決定し して価格を算 同 の 時間 再建築費からの税額算定 ■図表4

の70%相当額としては不動産鑑定価格

格と同程度の金額となっています 月1日現在で発表する地価公示価

固定資産評価額

鑑定を行

価格を決定します

これを不動産鑑定価格といいます

不動産鑑定価格は、

国が毎年

産鑑定士が売買実例などを参考に

その選ばれ

た宅地を不動

います。

固定資産税

(課税標準額といいまに70%を乗じたもの

は、固定資産評価額

乗じて税額が算出さ す) に税率1・4%を

評価額×1/6(200㎡を超える部分については1/3)=課税標準額

事業のために使用している機械な会社や個人などの事業者がその

づいて価格を決定しています どについては、事業者の申告に基

あります。 みがとられて ある経過年数を過ぎてしまうと、 も再建築費の20%は残存する仕組

や労務費については、 したがって、耐用年数を招で計算することになって くことになっていますので、このす。その場合には前年度に据え置 は前回より増額することがあり いない場合においても、再建築費 ています)時点での資材費や労務費 評価替え(3年に一度行われ 耐用年数を超過

> きないのでしょうか? 共有資産を持分ごとに課税で

どうやって算定されているの?固定資産税の評価額、税額は

また、

住宅専用の宅地について

に評価額(税額)が下がらないの 家屋が年々老朽化しているの

ごとに区分します。その区分され度などおおむね類似している地区

宅地は、道路状況、家土地(宅地)について

家屋の過密

ます・図表3)。

分については1

./3に軽減され100㎡を超える

/ 家屋の評価額は再建築費を求め、

格が1/6に、2))でます(200㎡までは固定資産評価ます(200㎡までは固定資産評価

た地区の中から標準的な宅地を選

家屋について

ります。 する連帯納税義務を負うことにな法律で共有者全員が連帯して納付 共有資産に係る固定資産税は、

共有者全員で全額の納税義務を負すのみ義務を負うものではなく、連帯納税義務とは、持分に対し うものです。このため、 を持分ごとに別々に課税するこ 共有資産

はできないことになって います

がその家屋の耐用年数を超過して

います。

そのため、

この経年減点補正率は、 定資産評価額を算出して

経過年数

ます。

正率など)を乗じて(減額して)、 通常生じる減価補正率(経年減点補 家屋の建築後の経過年数に応じて、

H 23.5.1 11

10