

Clip!

固定資産税 Q&A

問合せ：税務課
資産税担当

■図表2 非住宅用地の場合
(事業用の宅地など)

〈原則〉
不動産鑑定価格×70%=評価額
評価額×70%=課税標準額
課税標準額×1.4%=税額

■図表3 住宅用地の場合

〈原則〉
不動産鑑定価格×70%=評価額
評価額×1/6(200㎡を超える部分については1/3)=課税標準額
課税標準額×1.4%=税額

また、住宅専用の宅地についてはさらに軽減の措置がとられています(200㎡までは固定資産評価額が1/6に、200㎡を超える部分については1/3に軽減されます・図表3)。

家屋について
国が定めた再建築費評価点基準表(家の価格を決定する基準)に基づき主體的な構造や材質などを調査し、価格を決定しています。この再建築費とは、評価の対象となった家屋について、同一のものを評価の時点において、新築する場合の価格をいうものです。家屋における固定資産税額は、この再建築費から、時間の経過による損耗などを考慮(減額)して価格を算定しています(図表4)。

償却資産について
会社や個人などの事業者がその事業のために使用している機械などについては、事業者の申告に基づいて価格を決定しています。例えば、アパート経営をされている方の場合は、家屋については家屋としての固定資産税が課税されますが、付帯する駐車場の舗装やフェンス、街灯などは償却資産として申告していただくことになります。

■図表4 再建築費からの税額算定

再建築費×経年減点補正率など=評価額
評価額(=課税標準額)×1.4%=税額



また、再建築費における資材費や労務費については、新築時ではなく、評価替え(3年に一度行われています)時点での資材費や労務費で計算することになっています。したがって、耐用年数を超過していない場合においても、再建築費は前回より増額することがあります。その場合には前年度に据え置くこととなりますので、この場合も最終的に固定資産税額は下がらないということになります。

～固定資産税の納期～

第1期・全期前納	5月31日(木)
第2期	7月31日(火)
第3期	12月25日(火)
第4期	2月28日(木)

〈コンビニエンスストアでの納税について〉
○納付金額が1納付書あたり30万円を超える場合はご利用できません。
○全期一括で納付する場合は前納報奨金がつきません。
※前納報奨金を受けようとする方は、これまでどおり都留市役所、各地域コミュニティセンター、市内指定金融機関並びにゆうちょ銀行で納付してください。

Q 固定資産税の評価額、税額はどのように算定されているの？
A 土地(宅地)について
宅地は、道路状況、家屋の過密度などおおむね類似していると思われる地区ごとに区分します。その区分された地区の中から標準的な宅地を選びます。その選ばれた宅地を不動産鑑定士が売買実例などを参考に鑑定を行い、価格を決定します。これを不動産鑑定価格といえます。
不動産鑑定価格は、国が毎年1月1日現在で発表する地価公示価格と同程度の金額となっています。固定資産評価額は不動産鑑定価格の70%相当額として算出されます。固定資産税は、さらに70%を乗じたもの(課税標準額といいますが)に税率1.4%を乗じて税額が算出されています(図表2)。

Q 家屋が年々老朽化しているのに評価額(税額)が下がらないのは？
A 家屋の評価額は再建築費を求め、家屋の建築後の経過年数に応じて、通常生じる減価補正率(経年減点補正率など)を乗じて(減額して)、固定資産評価額を算出しています。この経年減点補正率は、経過年数が増えるほど耐用年数を超過しても再建築費の20%は残存する仕組みがとられています。そのため、ある経過年数を過ぎてしまうと、その後の価格が下がらないことがあります。

Q 共有資産を持つことに課税できないのでしょうか？
A 共有資産に係る固定資産税は、法律で共有者全員が連帯して納付する連帯納税義務を負うこととなります。
連帯納税義務とは、持分に対してのみ義務を負うものではなく、共有者全員で全額の納税義務を負うものです。このため、共有資産を持つごとに別々に課税することはできないことになっています。

Q 共有資産を持つことに課税できないのでしょうか？
A 法律では課税する期日(賦課期日)を毎年1月1日としています。1月1日現在で登記簿に所有者として登記されている方に対し、当該年度分の固定資産税を課税することになります。すなわち、平成24年1月1日現在、登記簿に所有者と登録されていたのはBさん(売主)であったため、Bさんに課税することになります。

固定資産税に関する疑問で、比較的好く尋ねられるものをまとめてみました。固定資産税納税通知書は5月18日(金)に送付します。固定資産税納税通知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。

Q 昨年より固定資産税が増えたのはなぜ？
A 土地
土地は現況で課税します！登記地目ではありません！
固定資産税における土地の価格は、現況で判断されています。登記の地目で価格を決定しているのではありません。例えば、登記の地目が畑であっても、その土地の上に建物(家や倉庫など)を建築したり、駐車場や作業資材を置く場所などに使用したりしていると、宅地(宅地並み雑種地)課税となり、税額が増えてしまいます。逆に宅地を農地として利用している場合は、現況が農地であっても、宅地として課税します。その理由としては、次の「農地転用を行った場合」を参照してください。
その他、土地の固定資産税が増える主な要因は次のとおりです。
○農地転用を行った場合
農地転用とは、本人の申請に基づいて「農地を農地でなくすること」です。
つまり、農地転用の申請をして県知事から許可されてしまえば、たとえ、農地転用後も農地として使用していたとしても、固定資産税評価するうえでは「いつでも農地以外に利用できるため、潜在的な価値は宅地(宅地並み雑種地)」とされ、宅地(宅地並み雑種地)評価となります。

Q 家屋は基本的に増築でもしない限り、固定資産税額が増えることはありません。しかし、新築の専用住宅では、初めて課税された年度から3年間(長期優良住宅の認定を受けている家屋などは5年間)軽減を受けています。その軽減期間が満了してしまうと、通常の税額に戻ってしまいます。そのため、軽減を受けていた年度に比べ、税額が増えてしまいます。
※平成24年度に軽減期間が満了し、家屋における固定資産税が前年に比べ増える方は次の建築年に建てられた住宅です。
○平成20年1月2日から平成21年1月1日までに新築された一般の住宅
○平成18年1月2日から平成19年1月1日までに新築された3階建以上の中高層耐火住宅

Q 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。
A 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。

Q 平成23年12月20日付けの売買契約で、Aさん(買主)に土地及び建物を売り、所有者はAさんとなりました。登記は、平成24年1月4日にAさん(買主)に登記しました。しかし、5月に送付されてきた平成24年度固定資産税の納税通知では、私B(売主)に課税されていました。実質的な所有者Aさんに課税すべきではないのでしょうか？
A 法律では課税する期日(賦課期日)を毎年1月1日としています。1月1日現在で登記簿に所有者として登記されている方に対し、当該年度分の固定資産税を課税することになります。すなわち、平成24年1月1日現在、登記簿に所有者と登録されていたのはBさん(売主)であったため、Bさんに課税することになります。

Q 農地転用後は、法務局で登記地目を変更する必要があります！
A 住宅を取り壊して更地にした場合、住宅用地の特例を見直した場合は、専用住宅(人が住むための建物)が建っている土地については、法律上の特例が設けられているため、土地の固定資産税評価額が減額されています。
しかし、その住宅を取り壊されてしまいますと、その特例の適用がなくなってしまうと、税額が増えてしまいます。
また、同一敷地内に事業用の家屋を建てた場合など、その事業用の家屋の割合などの影響で、住宅用地の特例の対象となっていた面積が減少する場合があります。その場合も税額が増える場合があります。
○地価が下落しても土地の税額が増える場合
バブル期の急激な土地の価格の上昇やその後の急激な下落などにより、土地の価格にばらつきがある場合があります。そのようなばらつきを是正するため負担水準(個々の宅地の課税標準額が固定資産評価額に対してどの程度まで達しているか

Q 家屋
家屋は基本的に増築でもしない限り、固定資産税額が増えることはありません。しかし、新築の専用住宅では、初めて課税された年度から3年間(長期優良住宅の認定を受けている家屋などは5年間)軽減を受けています。その軽減期間が満了してしまうと、通常の税額に戻ってしまいます。そのため、軽減を受けていた年度に比べ、税額が増えてしまいます。

Q 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。
A 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。

Q 固定資産税は賦課期日(毎年1月1日現在)時点の所有者、状況で課税されます！
A 年の始め(平成24年1月10日)に家屋を取り壊しましたが、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。なぜでしょうか？
A 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。

Q 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。
A 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。

Q 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。
A 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。

Q 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。
A 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。

Q 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。
A 固定資産税の賦課期日は毎年1月1日現在に存在している固定資産を対象としています。したがって、平成24年1月10日に取り壊された家屋も1月1日時点では、存在していたこととなりますので、平成24年度の固定資産税の課税対象となります。