

# 固定資産税の仕組み

仕組みが複雑で、内容が分かりにくいといわれる固定資産税。今年も四月中旬に納税通知書(納付書や口座振替通知書)を送る予定ですが、納税通知書が届く前に、少しでもその仕組みなどを理解していただくため、固定資産税の「なぜ」や「疑問」についてお知らせします。

固定資産税は、それぞれの固定資産(土地・建物・償却資産)の資産価値に応じて課税される税です。市税収入の四割強を占める極めて重要な税です。

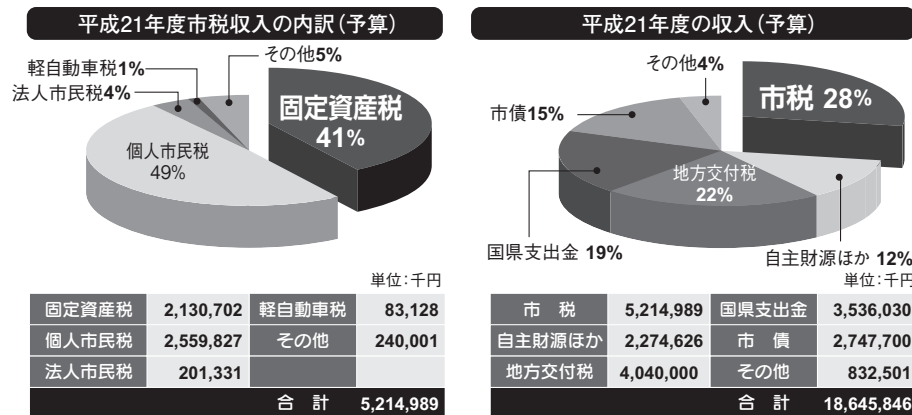
例えば、住宅ができれば、上下水道の整備、ごみやし尿の処理施設、学校などの教育施設、消防・防災などの生活安全対策が必要となってきます。固定資産税は、そのような地域行政サービスの充実のために負担していただく税です。

## 税額計算で用いる用語

- 課税標準額 実際の税額を計算するための基礎となる額
- 固定資産税 課税標準額×1.4%
- 負担水準 平成21年度課税標準額が平成22年度の評価額にどのくらい到達しているかという割合(%)

$$\text{負担水準} = \frac{\text{平成21年度課税標準額} \div \text{平成22年度評価額}}{\text{住宅用地特例率}} \times 100$$

## 固定資産税が市の収入に占める割合



Q1 固定資産税を納める人(納税義務者)は?

毎年一月一日(賦課期日)といいますが、固定資産を所有している人に対して、その年の四月一日から始まる年度分の税として課税されます。

例えば、平成二十二年中に土地や建物を売却しても、平成二十二年一月一日現在の所有者が、平成二十二年年度の納税義務者になります(月割や日割はありません)。

ただし、所有者として登記(登録)されている人が賦課期日前に死亡している場合などには、賦課期日現在で、その固定資産を「現実に所有している人」が納税義務者になります。「現実に所有している人」とは、死亡された人の相続人のことであり、各相続人は連帯して納税義務を負っていたことになります。

Q2 なぜ地価が下がっているのに税額が上がっているのですか?

固定資産の課税には、固定資産の適正な価格(決定価格)といわれる評価額と、税金を算定する基礎数値としての課税標準額が必要となります。

平成五年度までの宅地の評価額は市町村ごとに独自に行っていました。本来、固定資産税の土地の評価額と課税標準額は同額なのですが、税負担に結び付く課税標準額の上昇を抑えるために、評価額も地価公示価格に比べてかなり低い価格で設定しており、全国的にもばらつきが生じていました。

平成六年度に評価の均衡を図るため、評価水準を全国一律に地価公示価格などの七割をめどとする評価替えが行われました。評価額が急激に上昇したからという理由で、

Q3 なぜ、家屋は年々老朽化しているのに、評価額が下がらないことがあるのですか?

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、家屋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などを表した経年減点補正率を乗じて求められます。

ただし、その評価額が前年度の評価額を超える場合は、通常、前年度の評価額に据え置きます。家屋の建築費は、平成五年度ごろから上昇傾向が沈静化し、以後は建築資材価格など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、三年度ごとに行われる評価替え(次回は平成二十四年度)でその評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など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た評価額を下回るまでには至らず、評価額が下がらないということがあります。

Q4 家を壊したら、固定資産税が上がったのはなぜですか?

### 住宅用地の課税標準の特例

300㎡の土地に一戸建ての住宅があり、固定資産税が60,000円(家屋40,000円、土地20,000円)かかっていた場合、この家屋を解体すると家屋の40,000円は無くなりますが、土地については特例措置の適用が無くなります。家屋があった場合の土地20,000円の内訳は次の通りです。

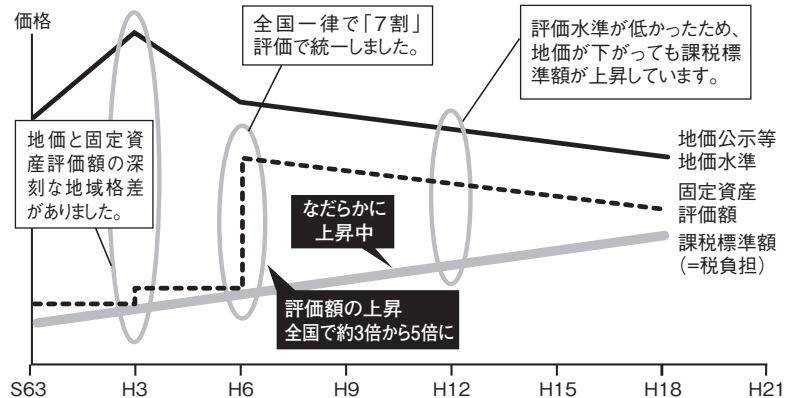
●小規模住宅用地(200㎡分)	60,000円×1/6=10,000円
●その他の住宅用地(100㎡分)	30,000円×1/3=10,000円
合計	20,000円

※家屋を解体した場合、1/6や1/3の特例措置の適用が無くなり、60,000円+30,000円=90,000円の固定資産税がかかります。

Q5 固定資産の評価額を見ることはできるのですか?

固定資産税に対する納税者の信頼確保などのため、納税者の皆さんが、縦覧帳簿で自己の土地や家屋の評価額が適正であることを確認できる縦覧制度があります。その内容は次の通りです。

縦覧期間は四月一日から四月三十日までで、時間は午前八時半から午後五時までです。なお、土・日曜日および祝日は除きます。本人確認ができる書類などが必要ですので、事前に市税務課まで問い合わせください。



って、課税標準額を同様に引き上げてしまうと、税負担も急激に上昇します。納税者負担の急激な上昇を抑えるため、税の算定基礎となる課税標準額は段階的に毎年少しずつ上昇させる措置がとられています。

# 固定資産税の減額措置

## 耐震改修に伴う減額措置

平成二十七年十二月三十一日までに耐震改修工事を行った場合に、住宅にかかる固定資産税の二分の一を一定期間減額する制度です。ただし、次の要件を満たしている場合に限り、改修工事完了後三か月以内の申請が必要です。ご注意ください。

### 一. 家屋要件

昭和五十七年一月一日以前から所在する居住用部分が二分の一以上ある住宅で、平成二十七年十二月三十一日までに改修工事が行われていること

### 二. 工事要件

建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合する工事であること

### 三. 工事費用要件

工事要件を満たす改修工事費用が、三十万円以上であること

## 減額の範囲

住宅にかかる一定期間の固定資産税を、床面積百二十平方メートル分(床面積が百二十平方メートル以下の場合はその床面積分)までを限度に二分の一を減額します。平成二十四年十二月三十一日までに工事完了：翌年度から二年度分平成二十五年一月一日から平成二十七年十二月三十一日までに工事完了：翌年度分

### 申請方法

市税務課の窓口にある申告書に必要事項を記入の上、次の添付書類とともに市税務課に提出してください。

#### 【添付書類】

- ① 現行の耐震改修に適合した工事であることの証明書(建築士、登録性能評価機関、指定確認検査機関が発行した耐震基準適合証明書)
- ② 改修工事にかかる明細書(工事内容と費用が確認できるもの)
- ③ 領収書の写し

## バリアフリー改修に伴う減額措置

平成二十五年三月三十一日までに住宅をバリアフリーにするために改修を行った場合に、住宅にかかる翌年度の固定資産税の三分の一を減額する制度です。ただし、次の要件を満たしている場合に限り、改修工事完了後三か月以内の申請が必要です。ご注意ください。

### 一. 家屋要件

次の二つの要件を満たす必要があります。

- ① 平成十九年一月一日以前から所在し、平成十九年四月一日から平成二十五年三月三十一日までに改修工事が行われていること
  - ② 専用住宅、居住用部分が二分の一以上ある併用住宅、マンションなどの区分所有家屋であること
- ※店舗や事務所、賃貸のアパート・マンションなどは対象になりません。

### 二. 居住者要件

改修した家屋に次の対象者が居住している必要があります。改修工事後から申請時までに入居した場合も対象になります。

## 【対象者】

要介護認定者、要支援認定者、障害者、改修工事の翌年一月一日に六十五歳以上の人のいずれか

### 三. 工事要件

次のいずれかの要件を満たす必要があります。

- ・ 介助用の車いすで移動する通路や出入口の幅を拡張する工事
- ・ 階段の撤去を伴う設置や勾配を緩和する工事
- ・ 入浴や介助を容易にするための浴室改良工事
- ・ 排泄や介助を容易にするための便所改良工事
- ・ 便所、浴室、脱衣所などと居室や玄関を結ぶ経路に手すりを設置、床の段差を解消、床材を滑りにくいものにする工事(玄関、勝手口など屋外に面する出入口や浴槽の出入口の段差解消工事も含む)
- ・ 出入口の戸を改良する工事

### 四. 工事費用要件

工事要件を満たす改修工事費用から、介護保険からの居宅介護住宅改修費および介護予防住宅改修費や障害者のための居宅生活動作補助用具補助などの支給額を差し引いた金額が、三十万円以上である必要があります。

## 減額の範囲

住宅にかかる翌年度の固定資産税を、床面積百平方メートル分(床面積が百平方メートル以下の場合はその床面積分)までを限度に三分の一を減額します。ただし、新築住宅軽減や耐震住宅特例を受けている場合は適用がありません。

### 申請方法

市税務課の窓口にある申告書に必要事項を記入の上、次の添付書類とともに市税務課に提出してください。

#### 【添付書類】

- ① 納税義務者の住民票の写し
- ② アーウのいずれか一つ
  - ア. 居住者要件に該当する人が六十五歳以上の場合はその人の住民票
  - イ. 介護保険の被保険者証の写し
  - ウ. 障害者については身体障害者手帳など
- ③ 改修工事の明細書の写し(建築士、登録性能評価機関などが発行する証明書で可)
- ④ 改修工事箇所の改修前、改修後の写真
- ⑤ 領収書の写し
- ⑥ 介護保険や市からの支給金額がある場合はその明細の写し

## 省エネ改修(熱損失防止工事)に伴う減額措置

平成二十五年三月三十一日までに一定の省エネ改修(熱損失防止工事)を行った場合に、住宅にかかる翌年度の固定資産税の三分の一を減額する制度です。ただし、次の要件を満たしている場合に限り、改修工事完了後三か月以内の申請が必要です。ご注意ください。

### 一. 家屋要件

次の二つの要件を満たす必要があります。

- ① 平成二十年一月一日以前から所在し、平成二十年四月一日から平成二十五年三月三十一日までに改修工事が行われていること
- ② 専用住宅、居住用部分が二分の一以上ある併用住宅、マンションなどの区分所有家屋であること

※店舗や事務所、賃貸のアパート・マンションなどは対象になりません。

### 二. 工事要件

次のいずれかの要件を満たす必要があります。

- ① 窓の改修工事(二重サッシ化、複層ガラス化など)
- ② ①の工事と併せて行う床の断熱工事
- ③ ①の工事と併せて行う天井の断熱工事
- ④ ①の工事と併せて行う壁の断熱工事

### 三. 工事費用要件

工事要件を満たす改修工事費用が、三十万円以上であること

## 減額の範囲

住宅にかかる翌年度の固定資産税を、床面積百二十平方メートル分(床面積が百二十平方メートル以下の場合はその床面積分)までを限度に三分の一を減額します。ただし、新築住宅軽減や耐震住宅特例を受けている場合は適用がありません。バリアフリー改修と省エネ改修を同年に行った場合には、両方の制度が適用され、その住宅にかかる翌年度の固定資産税の三分の二を減額します。

### 申請方法

市税務課の窓口にある申告書に必要事項を記入の上、次の添付書類とともに市税務課に提出してください。

## 長期優良住宅における固定資産税の減額措置

平成二十四年三月三十一日までに新築された認定長期優良住宅は、住宅にかかる一定期間の固定資産税を、床面積百二十平方メートル分(床面積が百二十平方メートル以下の場合はその床面積分)までを限度に二分の一を減額します。詳しい要件などは問い合わせください。

## 問い合わせ

市税務課資産税係  
(福岡庁舎)

☎43・8118