

# 固定資産税を

# 知る

固定資産税は仕組みが複雑で、内容が分かりにくいと言われていました。今年も4月中旬に納税通知書・納付書や口座振替通知書を送ります。届く前に、少しでもその仕組みなどを勉強してみませんか。固定資産税の「なぜ」や「疑問」についてお答えします。

## Q1 そもそも固定資産って何ですか？

**A** 固定資産とは、土地・建物・償却資産のことです。償却資産とは、事業用の資産のことです。

## Q2 固定資産税を納める人は？

**A** 毎年1月1日に固定資産を所有している人に対して課税され、4月中旬に納税通知書を送ります。

## Q3 土地や建物を年の途中で売却したら、固定資産税はかからなくなるのですか？

**A** 平成23年の途中で土地や建物を売却しても、固定資産税は課税されます。平成23年1月1日現在の所有者が、平成23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)

## Q5 家屋は年々老朽化していくのに、評価額が下がらないことがあるのですか？

**A** 家屋が老朽化しても、評価額が下がらないことがあります。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5年ごろからそれまで続いてきた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、評価替えごとに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ことがあります。

されている人が1月1日(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、死亡し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います。

## Q4 地価が下がっているのに、税額が上がることもあるのですか？

**A** 地価が下がっても固定資産税が上がることはあります。固定資産税の計算には、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」が必要になります。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、平成5年度まで、宅地の評価は市町村ごとに独自に行っていました。

## Q6 家を壊したら、固定資産税が上がることもありますか？

**A** 特例の適用(減額措置)が該当しなくなった場合、固定資産税が上がります。一定の要件を満たす住宅があること、「住宅用地」の課税標準の特例が適用されて固定資産税が減額されます。しかし、住宅を解体したり、住宅の用途を変更したりすると、その特例の適用(減額措置)が該当しなくなり、結果として固定資産税が上がります。住宅用地の課税標準の特例には次のものがあります。

- 住宅が建っている土地の面積によって、「小規模住宅用地」と「その他の住宅用地」に分けて特例措置が適用されます。
- 200平方メートル以下の住宅用地を「小規模住宅用地」といい、税額の基礎数値となる課税標準額が6分の1になります。
- 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、課税標準額が3分の1になります。
- 住宅用地の軽減範囲となるのは、住宅の敷地として使用されている土地で、最大でも住宅の床面積の10倍までです。

## 税額計算で用いる用語

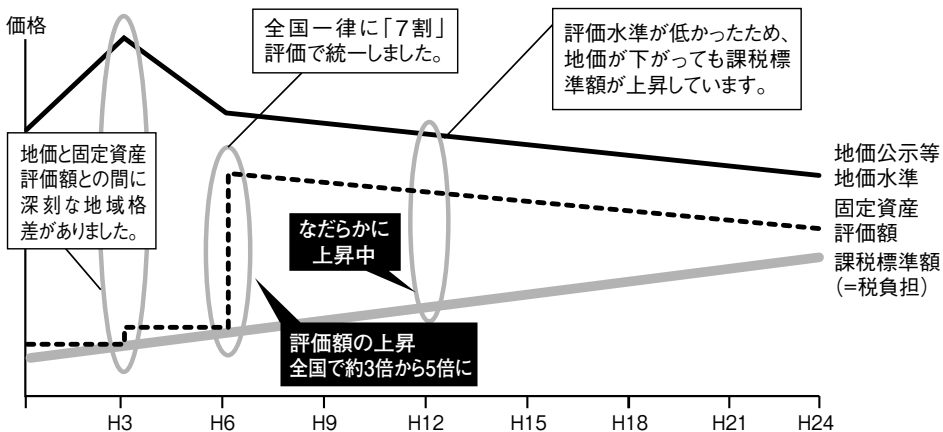
- 課税標準額 実際の税額を計算するための基礎となる額
- 固定資産税 課税標準額×1.4%
- 負担水準 平成22年度課税標準額が平成23年度の評価額にどのくらい到達しているかという割合(%)  
負担水準 = 平成22年度課税標準額 ÷ 平成23年度評価額 (×住宅用地特例率) × 100

### 負担水準と土地に対する課税標準額

- 商業地などの宅地の場合
 

負担水準が70%を超える	引き下げ
負担水準が60%~70%	据え置き
負担水準が60%より下	引き上げ
- 住宅用地の場合
 

負担水準が100%を超える	引き下げ
負担水準が80%~100%	据え置き
負担水準が80%より下	引き上げ



## Q7 固定資産の評価額を見ることが出来るのですか？

**A** できます。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を確認できる縦覧制度があります。今年の縦覧期間は4月1日から5月2日までで、時間は午前8時半から午後5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、事前に問い合わせください。

### 固定資産税の減額措置

- 耐震改修に伴う減額措置
- バリアフリー改修に伴う減額措置
- 省エネ改修(熱損失防止工事)に伴う減額措置
- 長期優良住宅における固定資産税の減額措置

これらの工事または新築して、要件に該当すれば、固定資産税の減額措置が受けられます。ただし、申請期間が工事完了後3カ月以内などの条件がありますので、詳しく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

## 住宅用地の課税標準の特例

300㎡の土地に一户建ての住宅があり、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。