

税金の話

固定資産税Q&A

土地・家屋の課税でよくある質問を紹介します。

問 固定資産税の評価替えとは何でしょうか。その時期はいつでしょうか。

答 「固定資産の価格(評価額)の見直し」のことをいいます。

毎年度、評価替えを行い「適正な時価」をもとに課税を行うことが理想です。しかし、膨大な量の土地・家屋について評価を毎年度見直すことは、実務的に不可能であることから、原則として3年間評価額を据え置く制度、言い換えれば、3年ごとに評価額を見直しています。

3年に一度の評価替えの年度を「基準年度」といい、平成21年度が評価替えの基準年度となります。

土地の価格については地価の下落があり、3年間据え置くことが適当でないときは、簡易な方法により、評価を修正できることになっています。

問 私の父は、今年の3月に死亡しました。父名義の固定資産税はどうなるでしょうか。

答 土地・家屋の所有者(納税義務者)が亡くなった場合は、通常、法務局で相続登記を行うこととなります。相続登記を来年1月1日(賦課期日)までに済ませた場合は、来年度からその登記名義人に課税されます。

相続登記が終了しない場合は、相続人全員が連帯納税義務者となって固定資産税を納付していただくこととなります。その場合、相続人の代表者(納税通知書を受領していただく方)を指定する「相続人代表者指定届」を提出してください。相続人代表者へ納税通知書を送付させていただきます。

この届出は固定資産税の納税に関するもので、届出によって法的に相続が確定するものではありません。

今年度の固定資産税は、相続する方が納税義務を引き継ぐこととなります。未登記の家屋がある場合は「未登記家屋所有者異動届出書」を提出してください。

問 新築住宅には軽減措置があると聞きましたが。

答 専用住宅や併用住宅(居住部分の割合が2分の1以上のもの)を新築した場合、一定の要件を満たせば、居住部分の床面積のうち120平方メートルまでの部分にかかる税額が2分の1に減額されます。

一般住宅の場合の適用期間は、新築後3年度分(中高層耐火建築物は5年度分)に限ります。

問 今年の2月に所有していた土地と家屋を売却して、登記名義の変更手続きも終了しました。4月に納税通知書が送付されてきました。なぜ、課税されるのでしょうか。

答 固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)現在の登記簿または固定資産税課税台帳に記載されている所有者に課税されます。

年の途中の売買で所有者でなくなった場合でも、その年の1月1日現在の所有者が、その年度の固定資産税を納める義務がありますので、納税通知書が届いた訳です。

問 地価が下落して土地の評価も下がっているのに土地の税額が上がりました。おかしくないでしょうか。

答 バブル景気といわれた時期に、土地の価格が急激に上昇したため、一般の土地取引の指標である地価公示価格(国土交通省)も著しく上昇しました。その結果、地価公示価格と固定資産税評価額(市町村)の間に大きな格差ができました。格差を少なくし、公的評価の均衡と適正を図るため、平成6年度の評価替えから、地価公示価格の7割程度を目安とした評価を行うこととなりました。

そのため、評価額が大幅な上昇となりました。しかし、評価額が2倍、3倍になったからと言って、税額を2倍、3倍にしたのでは、税の負担が急に大きくなってしまいます。緩和措置として、毎年少しずつ税額を上昇させていく制度(負担調整措置)が取られました。

具体的には、税額算出の基礎となる課税標準額を毎年引き上げる方法を取っています。評価額が下落した今も、課税標準額に対してまだ低い水準にある土地は、毎年、課税標準額を評価額に近づけていくため税額が上がります。

問 住宅用地の特例措置とは何でしょうか。

答 専用住宅や併用住宅の敷地として使用されている土地(住宅用地)の税負担を軽減する制度です。

住宅一戸当たり200平方メートルまでの課税標準額を価格の6分の1とし、200平方メートルを超える住宅の床面積の十倍までの課税標準額を価格の3分の1とする特例措置です。

問 昨年度から固定資産税が急に上がりました。なぜでしょうか。

答 次のような場合が考えられます。住宅の敷地として使用していたが、住宅を取り壊したため、住宅用地の特例措置がなくなり、本来の税額に戻った場合。

新築住宅に対する減額措置の適用期間が終了したことにより、本来の税額に戻った場合。

固定資産税・都市計画税の前納制度

固定資産税・都市計画税を第1期分の納期限4月30日(木)までに全期分まとめて納付する場合、報奨金が年間の税額から差し引かれます。

4月30日の納期限を過ぎると、報奨金制度の適用が受けられなくなりますので、ご注意ください。

納付書は、前納制度が利用できるように、全期分と各納期(第1期～第4期)分をまとめた冊子を送付します。

口座振替を利用している方は、4月30日(木)に、登録の口座から振り替えますので、預貯金残高を確認してください。

問い合わせ先

税務課固定資産税係 ☎(48)111(内218)