

皆さまから納めていただいた町税は、町民生活を豊かにするために、さまざまな事業や施策に要する費用として使われています。各種税金について、皆さまからよく質問される事例を紹介します。

問い合わせ先 税務課 資産税係・住民税係 (内線42・43・49)

Q5 家屋を取り壊しましたが、どのような手続きが必要ですか？

- 登記されている家屋の場合
法務局で滅失登記の手続きをお願いします。
- 未登記家屋の場合
「家屋取壊届出書」を税務課資産税係に提出してください。
「家屋取壊届出書」は税務課窓口にあります。
なお、固定資産税は毎年、賦課期日(1月1日)現在の状況によって課税されますので、1月2日以降に家屋を取り壊しても、その年は課税されます。

Q6 土地の課税地目にはどのような種類があるのですか？また、どのように決定するのですか？

宅地、田、畑、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、雑種地があります。課税地目は、賦課期日(1月1日)現在の状況により決定します。また、現況の変化を課税地目に反映するため定期的にパトロールを実施していますが、利用状況が変わった場合は必ずお知らせください。

Q7 土地にかかる固定資産税に何か特例はありますか？

住宅の敷地に使われる土地には「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され課税標準額が大幅に減額されています。しかし、住宅を取り壊したり、店舗などに用途を変更したりすると、この特例の適用から外れるため、土地の税額が上がります。また、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。具体的な特例適用方法は下記のとおりです。

区 分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(1戸につき200㎡まで)	評価額の1/6	評価額の1/3
その他の住宅用地(200㎡を超える部分から建物床面積の10倍まで)	評価額の1/3	評価額の2/3

たとえば、面積300㎡、評価額900万円の土地の固定資産税額は…

(1)住宅用地の特例が適用されない場合

900万円×0.7※×税率(1.4%)=8万8,200円
※住宅用地以外の宅地の課税標準額は価格×0.7です。

(2)住宅用地の特例が適用された場合

①小規模住宅用地の計算方法

- ア.適用される範囲:1戸につき200㎡(A)
- イ.小規模住宅用地分(200㎡)の評価額:900万円×(200㎡/300㎡)≒600万円(B)
- ウ.課税標準額:600万円(B)×1/6=100万円(C)
- エ.年税額:100万円(C)×税率(1.4%)=1万4,000円(D)

②一般住宅用地の計算方法

- ア.適用される範囲:300㎡-200㎡(A)=100㎡
- イ.一般住宅用地分(100㎡)の評価額:900万円-600万円(B)=300万円(E)
- ウ.課税標準額:300万円(E)×1/3=100万円(F)
- エ.年税額:100万円(F)×税率(1.4%)=1万4,000円(G)

③年税額:小規模住宅用地(D)+一般住宅用地(G)=2万8,000円



暮らしの税情報

～よくある質問お答えします～

固定資産税関係

固定資産税は、毎年1月1日現在に、固定資産(土地、家屋、償却資産)を所有している方が、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。

また、都市計画税は、都市計画区域内の土地と家屋に課税しています。

Q1

固定資産税額の算出方法を教えてください。

固定資産を評価し、その価格を決定し、その価格を基に課税標準額を決定します。

$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(固定資産税:1.4%)
(都市計画税:0.2%) となります。

課税標準額…原則固定資産税課税台帳に登録された価格です。各種特例措置や調整措置が適用される場合、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

Q2

固定資産税が課税される建物とは、どのようなものですか？

建物の要件は、一般的定着性・外気遮断性・用途性の3つです。

- **定着性**…地面に基礎等で固定され、容易に移動できないこと
- **外気遮断性**…屋根及び周壁またはこれに類するものを備えていること
- **用途性**…その目的とする用途に利用することができる状態にあること

Q3

家屋評価はどのようにするのですか？

家屋評価は、それぞれの部材等に総務大臣が示した「固定資産税評価基準」による点数を積算した再建築価格を基礎として算出します。

◎家屋の評価

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

再建築価格…評価対象家屋と同一のものを、評価の時点で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です。

経年減点補正率…家屋の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をあらわしたものです。

※基準年度(3年ごと)に評価替えを行います。

評価替え…固定資産税は固定資産の価格(「適正な時価」)を課税標準として課税されるものです。本来であれば、毎年度評価替えを行い、その結果を基に課税を行うことが理想的といえます。しかし膨大な量の土地、家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的に困難であることや、課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要があること等から原則3年間価格を据え置く制度がとられています。

ただし、家屋の場合は評価額が前年度の評価額を上回る場合は、前年度の評価額に据え置かれます。

Q4

車庫や物置にも固定資産税は課税されるのでしょうか？

家屋の要件(定着性、外気遮断性、用途性)が満たされていれば、面積の大小に関係なく課税対象となります。