

# 固定資産税に関するQ&A

固定資産税に関する疑問で、比較的好く受ける代表的なものをまとめてみました。

## Q1 固定資産の評価替えとは、なんですか？また、その時期はいつですか？

**A1** 評価替えとは、固定資産の価格の見直しのことをいいます。

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年ごとに固定資産の価格を見直す制度がとられています。

この3年に1度の評価替えを行なう年度を「基準年度」といい、現在の価格は、平成21年度の基準年度の評価替えによるものです。次回の評価替えは、平成24年度に行なわれます。

## Q2 平成21年12月に土地と家屋を売り、平成22年1月に所有権移転の登記を済ませました。所有権はすでに買主に移っているので、私(A)には平成22年度の固定資産税の納税義務はないと思うのですが？

**A2** 平成22年度の固定資産税は売り主(Aさん)に対して課税されます。

土地や家屋に対する課税は地方税法の規定により、毎年1月1日現在、登記簿に所有者として登記されている方を納税義務者とするようになっていました。したがって今回の事例の場合は、平成22年1月1日現在はAさんの名義で登記されていますので、平成22年度の固定資産税の納税義務者はAさんになります。

なお、不動産の売買契約が行なわれる際に、固定資産税の一部を買主が負担するという契約がなされる場合もあるようですが、これはあくまでその売買契約に基づくもので、固定資産税の課税とは関係ありません。

## Q3 宅地の一部を耕して野菜を作っているのですが、この部分は畑としての課税にはならないのですか？

**A3** ご質問は、いわゆる家庭菜園と呼ばれるものについてのことと思われる。

一般に農地とは耕作の目的で利用され、適正な肥培管理(整地、種まき、施肥、排水、除草等)を行って、作物が栽培されている土地をいいます。

土地の地目は、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的にわずかな違いがあっても土地全体としての状況を観察して認定しますので、この部分だけを区別して畑として取り扱うことはできません。

また、農地法でも、農家でない方が住宅の一部に自家消費等の目的で作物を栽培している土地については、農地法の適用はないとしています。

以上のことから、この部分についても宅地として評価し、課税しています。

## Q4 私の住んでいる家屋は、年々古くなっていきますが、なぜ家屋の税額は下がらないのですか？

**A4** 家屋の評価は、3年ごとに見直しを行っています。

その方法は、対象となる家を、現在新築したものとしてかかる費用(再建築価格)を算出し、これに経過したことによる資産価値の減少などを考慮して計算します。

「再建築価格」は建築当時の資材費や労務費ではなく、見直し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。

このとき、古くなったために価値の下がる割合よりも物価の上昇が激しい場合には、前年度の評価額を上回ってしまうことがあります。その場合には、前年度の評価額に据え置くこととされています。

このようなことから、家屋の固定資産税額は、必ずしも年々下がるわけではありません。

なお、耐用年数を超えたものについては、評価の下限(建築当初の評価額の20%)に達しているため、それ以降評価額が低くなることはほとんどありません。

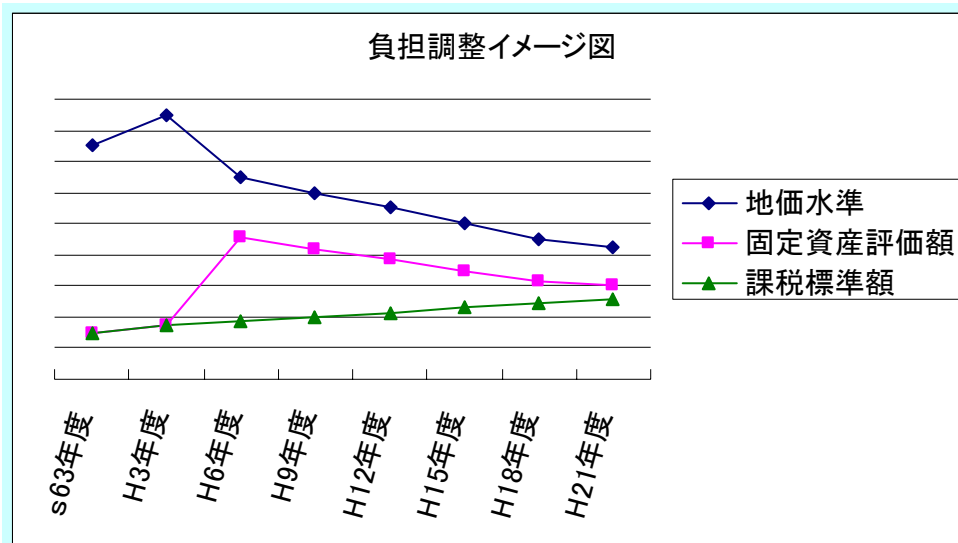
### Q5 土地(宅地)の税額が上がっているのは？

**A5** 宅地の税額の求め方は、原則として評価額＝課税標準額となり、この課税標準額に税率 1.4%を掛けた額が税額となり、固定資産の所有者の方に賦課させていただいております。

平成 6 年度に「土地の評価額は地価公示価格の 7 割に」という法改正があったため、全国的にほとんどの土地の評価額が大きく上がりました。そのとき、課税標準額も同じように上げると、税額も一緒に上がるようになります。

しかし、税額が急激に上昇すると、納税義務者には相当な負担となります。そこで「一度にではなく少しずつ、課税標準額を評価額に近づける」という負担の調整措置がとられることになりました。

具体的には、評価額に対する課税標準額の割合(負担水準)が高い土地は、課税標準額を据え置いたりする一方、負担水準が低い土地については、課税標準額を引き上げていく仕組みになっています。



### Q6 今年、初めて納税通知書が届きました。なぜでしょうか。

**A6** 固定資産税は、課税標準額の合計がある一定の額を下回る場合、課税されないこととなっています。この、一定の額を免税点といいます。

資産	免税点
土地	30 万円
家屋	20 万円
償却資産	150 万円

今までかかっていなかった固定資産税が、今年からかかるようになったという理由は、昨年までは免税点以下だった課税標準額の合計が、今年になって免税点を超えてしまったということが考えられます。

免税点を超えてしまう理由としては、固定資産の評価が上がる場合や土地の負担調整措置などにより課税標準額が昨年よりも上がる場合が考えられます。

### Q7 所有者が死亡した場合の固定資産税はどうなりますか？

**A7** 固定資産税の納税義務者が死亡した場合には、通常、法務局で所有権移転登記(相続登記)の手続きをしていただくこととなります。(未登記の物件については税務課固定資産税係で手続きをしてください。)

この相続登記を所有者が亡くなった年内に済まされますと、次年度からは新しい所有者に課税されます。

何らかの事情によりその年内に相続登記の手続きが済まなかった場合は、相続権のある方の中から、固定資産税に関する書類の受領者になっていただく方(相続人代表者)を決めていただいて、税務課固定資産税係まで届け出てください。