

固定資産税（土地・家屋）Q&A

市税 お問い合わせ先 61ページ

固定資産税・都市計画税 … (土地・家屋)各市税事務所資産税課土地班・家屋班
(償却資産) 東部市税事務所法人課償却資産班

事業所税 …………… 東部市税事務所法人課法人班

国税 お問い合わせ先 63ページ 税務署

県税 お問い合わせ先 64ページ 県税事務所

16 土地や建物などにかかる税金にはどのようなものがあるの？ 国 県 市

土地や建物などにかかる税金には下記のようなものがあります。

取得したとき	県 不動産取得税 (取得した場合)	持っているとき	市 固定資産税
	国 相続税 (相続した場合)		市 都市計画税
	国 贈与税 (贈与を受けた場合)		市 特別土地保有税 (徴収猶予を受けている土地がある場合)
	国 登録免許税 (登記する場合)		
	国 印紙税 (売買契約書等を作成した場合)		市 事業所税
貸したとき	不動産所得に 国 所得税 県市 住民税	売ったとき	譲渡所得に 国 所得税 県市 住民税
	権利金に 国 所得税 県市 住民税		売買契約書に 国 印紙税

固定資産税 お問い合わせ先 61ページ 各市税事務所資産税課土地班・家屋班

17 年の途中で家や土地を売ったら固定資産税はどうなるの？ 市



私は、昨年12月に家を売り、今年1月上旬に移転登記を済ませましたが、令和2年度の固定資産税の納税通知書が私あてに送られてきました。家屋の所有権は既に買主に移転しているので、私には納税の義務はないと思うのですが。



令和2年度の固定資産税はあなたに対して課税されます。土地・家屋に係る固定資産税の納税義務者は、地方税法の規定により、原則として、1月1日(これを「賦課期日」といいます)現在、土地・建物の登記簿に所有者として登記されている方となっています。

したがって、ご質問の場合は、令和2年1月1日現在の土地や建物の登記簿には、あなたが所有者として登記されていますので、すでに売却済みの土地や家屋であっても、令和2年度の固定資産税の納税義務者はあなたとなり、令和2年度分の固定資産税を納めていただくこととなります。なお、令和3年度以降の固定資産税は、新たな所有者に課税されます。

固定資産税 お問い合わせ先 61ページ 各市税事務所資産税課土地班

18 (土地) 評価額が下がったのに、なぜ税額は上がっているの？ 市



令和2年度の固定資産税の納税通知書が送られてきたので、令和元年度と比べたところ、土地の評価額が下がっているのに、税額が上がっていました。土地の利用状況は変わっていないので、評価額が下がれば、税額も下がると思うのですが。



土地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。

地価が下落する中で税負担が上昇する土地は、本来の課税標準額に比べて現在の課税標準額が低いため、負担調整措置により本来の課税標準額に向けた是正過程にあるものです。

なお、本来納めるべき水準に達した後は、評価額の下落に応じて税額も下がることとなります。

固定資産税 お問い合わせ先 61ページ 各市税事務所資産税課土地班

19 (土地) 家を建替え中の土地の固定資産税はどうなるの？ 市



私の家は令和元年11月から建替えを始め、令和2年3月に完成する予定です。令和元年度までの土地の固定資産税については、住宅用地として特例措置が適用されていたようですが、令和2年度については特例措置が適用されるのでしょうか。



固定資産税は毎年1月1日(これを「賦課期日」といいます)現在の固定資産の状況により課税される税金ですが、賦課期日において既存の住宅に代わる住宅を建設中の土地については、以下の条件全てを満たす場合は住宅用地として引き続き特例が適用されます。

- 1 対象の土地が、前年度の賦課期日において住宅用地であった。
- 2 対象土地における住宅の建設が令和2年度の賦課期日(令和2年1月1日)までに着手されており、翌年度の賦課期日までに完成するものである。
- 3 住宅の建替えがされる敷地が、建替え前の敷地と同一である。
- 4 令和2年度の賦課期日時点の対象土地の所有者と前年度の賦課期日時点の対象土地の所有者が原則として同一である。
- 5 令和2年度の賦課期日時点の住宅(建替え中のもの)の所有者と前年度の賦課期日時点の住宅の所有者が原則として同一である。

※住宅用地の特例の詳細については48ページ「住宅用地に対する課税標準の特例措置」をご覧ください。

20 (家屋) 取り壊した家でも課税されるの? 市

Q

私は、今年の1月2日に家屋を取り壊しました。私あてに送られてきた令和2年度の固定資産税の納税通知書を見ると、既に取り壊した家屋がまだ課税されているようです。もう取り壊してしまった家屋を課税するのは間違いではないのですか。

A

令和2年度の固定資産税は、この家屋についても課税されます。固定資産税は、地方税法の規定により毎年1月1日(これを「賦課期日」といいます)現在の状況で課税されます。

既に取り壊してしまって、現在は存在していない家屋であっても、賦課期日に存在していた家屋は課税の対象となります。

なお、固定資産税は自動車税等と違って、月割り計算等は行わず、1年間分が課税されます。

21 (家屋) 家のわきの簡易な駐車場は課税されるの? 市

Q

家のわきに、車が雨に濡れないように屋根だけの簡易な駐車場を作ろうと思っていますのですが、これに対して固定資産税は課税されるのでしょうか。

A

家屋として固定資産税は課税されません。固定資産税の課税対象となる家屋とは、不動産登記法における建物のことをいいます(原則として①外気分断性、②定着性、③用途性を有していることが登記できる要件となります)。ご質問のような屋根だけの簡易な駐車場は、登記簿に建物として登記できませんので、固定資産税の課税対象の家屋とはなりません。

22 (家屋) エアコンや床暖房などの設備があると税額は上がるの? 市

Q

エアコンや床暖房などの設備があると、家屋の固定資産税の税額が増えるという話を聞きましたが本当ですか。もし本当ならば、他にどんな設備があると税額が増えますか。

A

家屋の固定資産税額が増える場合があります。家屋の所有者が所有するもので、家屋に取り付けられ、家屋と構造上一体となって、家屋の効用を高める設備については、家屋に含めて評価することとなっています。例としては次のようなものがあります。

- ・天井埋め込み式のエアコン(壁に取付けたルームエアコンは対象外)
- ・床暖房
- ・ホームエレベーター
- ・ダクト付換気システム

23 (家屋) 住宅にかかる固定資産税の減額措置にはどのようなものがあるの? 市

Q

住宅にかかる固定資産税には減額措置があると聞いたのですが、どのような場合に減額措置を受けることができるのですか。

A

減額措置には、以下の4つがあります。

1 新築住宅の固定資産税の減額

新築された住宅やアパート・マンションなどが、次の要件にあてはまる場合は、新築後3年間(地上3階建て以上の準耐火構造住宅及び耐火構造住宅は5年間)、120㎡までの税額が2分の1に減額されます。

(1) 専用住宅や併用住宅であること

※併用住宅については、居住部分の床面積の割合が2分の1以上のものに限りです。

(2) 床面積要件……50㎡(1戸建て以外の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下

認定長期優良住宅について

認定長期優良住宅については、新たに固定資産税が課されることになる年度の初日の属する年の1月31日までに市税事務所資産税課へ申告をしていただくことにより、減額期間が5年間(地上3階建て以上の準耐火構造住宅及び耐火構造住宅は7年間)に拡充されます。

2 住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額

昭和57年1月1日以前に建てた住宅で、平成18年1月1日以降に現行の耐震基準に適合する耐震改修工事(工事費50万円を超えるものに限ります)を行ったものについては、改修後3か月以内に市税事務所資産税課へ申告をしていただくことにより、工事完了の翌年度から一定期間120㎡までの税額が2分の1に減額されます。

3 住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額

新築された日から10年以上を経過した住宅(賃貸住宅を除く)で、平成19年4月1日から令和4年3月31日までの間に、一定の要件を満たすバリアフリー改修工事(補助金などを除く自己負担額が50万円を超えるものに限ります)を行ったものについては、改修後3か月以内に市税事務所資産税課へ申告をしていただくことにより、工事完了の翌年度に、100㎡までの税額の3分の1が減額されます(ただし床面積の上限は280㎡以下)。

4 住宅の省エネ改修に伴う固定資産税の減額

平成20年1月1日以前に建てた住宅(賃貸住宅を除く)で、平成20年4月1日から令和4年3月31日までの間に、現行の省エネ基準に新たに適合する一定の要件を満たす省エネ改修工事(補助金などを除く自己負担額が50万円を超えるもので、外気等と接するものの工事に限ります)を行ったものについては、改修後3か月以内に市税事務所資産税課へ申告をしていただくことにより、工事完了の翌年度に、120㎡までの税額の3分の1が減額されます(但し床面積の上限は280㎡以下)。