

固定資産税

年の途中で土地・家屋の売買があった場合の納税義務者は？

Q

私は昨年12月中旬に家屋とその敷地を売り、今年1月中旬に所有権移転を完了しました。ところが、今年の固定資産税の納税通知書が私に送付されてきました。所有権は昨年買主に移転しているので私には納税義務はないと思うのですが。

A

固定資産税の納税義務者は地方税法の規定により毎年1月1日(賦課期日)現在の土地登記簿・建物登記簿に所有者として登記されている人になります。したがって、昨年中に売却済の土地・家屋であっても、今年の1月1日(賦課期日)現在の登記簿にはあなたの名義で登記されていますので、今年度の固定資産税の納税義務者はあなたになります。なお、土地や家屋を売買した場合その年度の固定資産税を誰が支払うかは私法上の問題であり、租税公課を誰がどのような割合で負担するかということなどは契約の際に売買当事者間で決められるのが一般的です。

課税の対象となる家屋とはどんなものですか？

Q

どんな家屋が課税対象となるのでしょうか？

A

家屋とは、土地に定着して建造され、独立して風雨をしのぐことができ、その建造物が家屋本来の目的に使用できる状態にあるものとされています。(塀や門柱などの構築物は除きます。)

評価額と課税標準額の違いは何でしょうか？

Q

納税通知書の物件明細書を見たら同じ土地に評価額・課税標準額と2つの金額があるのですが、その違いは何でしょうか？

A

土地の評価額は現況の地目に応じて評価された金額です。宅地の評価額は地価公示価格の7割程度を目標に決められています。家屋の評価額は、再び同じ家を建て替えた場合にかかる費用を基礎として評価します。

課税標準額は税率をかけて固定資産税額を算出するものになる価額です。評価額をもとに住宅用地の1/6などの特例措置、税が急激にあがらないよう調整措置が適用されており、評価額と比べ課税標準額はかなり低くなる場合があります。

土地や家屋の所有者はすべて固定資産税を払うのでしょうか？

Q

土地や家屋を持っている人はすべて固定資産税を払うのでしょうか？

A

固定資産税には免税額があります。所有している固定資産の課税標準額の合計が土地は30万円・家屋は20万円・償却資産は150万円にならない場合は固定資産税は課税されません。

地価の下落で土地の評価額が下がっているのに税額が上がるのはなぜですか？

Q

なぜ地価がさがっているのに、固定資産税額が上がるのはなぜですか？

A

現行の仕組みでは、税負担の公平性の観点から、負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）の均衡化を重視した調整措置が講じられています。

具体的には、負担水準が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は税負担を引き上げていくしくみとなっています。したがって、地価の動向に関わりなくすべての土地の税額が上がっているわけではなく、税額が上がっているのは、地価が上昇している場合を除けば、負担水準が低い土地に限られています。

このように、現在は税負担の公平性を図るために、そのばらつきを是正している過程にあることから、税負担の動きと地価動向とが一致しない場合、つまり地価が下落しても税額が上がるという場合も生じているわけです。

なぜ土地の評価額が見直されても税は急に上がったり下がったりしないのでしょうか？

Q

なぜ土地の評価額が見直されても税は急に上がったり下がったりしないのでしょうか？

A

評価額は3年ごとに見直し(評価替え)をおこないます。

地価は、バブル形成に伴い大幅に上昇した結果、実際の土地の売買価格と評価額に大きな格差ができ、また他の市町村との間で評価額のばらつきが目立つようになりました。それを是正するため、平成6年の評価替えのときに土地の評価額について地価公示価格の7割程度になるように見直されました。その際、税負担が急増しないように、毎年少しずつ課税標準額を引き上げる制度(負担調整措置)がとられました。この措置のため急に税額が上下しないようになっています。

安く建てた家なのになぜ評価は高いの？

Q

私は昨年、建設業を営んでいる叔父に依頼して、かなり安くマイホームを建てることができました。しかし、市で決定された評価額は、実際に支払った金額と比べて、とても高いものとなっています。なぜでしょうか。

A

固定資産税における家屋の評価では、個人的な取得事情にかかわらず、「同じ家屋を建てた場合にその評価額が同じになるように」という基本的な考え方があります。

そのため、総務大臣が定めた全国統一の「固定資産評価基準」によって評価額を求めるものとされています。具体的には、屋根・柱・壁・床・基礎などに使われている材料に応じて評価額を求めます。

このように、家屋の評価額は、家屋の建築に必要な資材費や労務費などの建築費用のすべてを固定資産評価基準に基づいて求めることとなりますので、実際にかかった建築費や購入価格などとの関連はありません。

家屋の税額が年々下がらないのは？

Q

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。

A

家屋の評価額は、「再建築価格」に「経年減点補正率」をかけて求めます。

そして、その評価額は、3年ごとに見直し（評価替え）を行いますが、その際、家屋の再建築価格を求める基礎となる資材価格や労務費などの建築費用は、現在の建築物価によることとされています。

家屋が古くなった場合でも、評価替えの時点では、現在の建築物価により再建築したものとして計算されるため、建築当時の建築物価の変動率が激しい場合には、建築後の家屋の経過年数に応じた経年減点補正率をかけて求めた評価額が、前年度の評価額を上回ることがあります。その場合は、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ないのです。

家屋を取り壊したときの手続きは？

Q

家屋を取り壊しましたが、手続きはどのようにするのですか？

A

家屋を取り壊したら、税務班へ「家屋滅失届出書」を提出してください。

固定資産税は、毎年1月1日に建っている家屋に課税されます。したがって平成22年1月10日取り壊した場合には、平成22年度は課税されることとなりますので、固定資産税を納めていただくことになります。

家屋を取り壊したときはできるだけ早く届け出してください。（法務局に滅失登記を済まされた方は届け出の必要はありません。）

未登記家屋の所有者を変更（売買、相続など）したときの手続きは？

Q

法務局の登記簿に登録されていない家屋（未登記家屋）の所有者を売買・相続などにより変更したい場合、手続きのどのようにするのですか？

A

未登記家屋の所有者を変更したいときは、「家屋所有者変更届」を税務班へ提出してください。登記してある家屋は、法務局で所有者変更の登記をすると、その内容が町へ通知されますの

で、町は所有者が変更になったことがわかりませんが、未登記家屋は、この届出書を提出していただかないと所有者の変更がわかりません。

家具や家電製品にも固定資産税がかかるのでしょうか？

Q

家具や家電製品にも固定資産税がかかるのでしょうか？

A

テレビや冷蔵庫は一般の生活用品として使用しても課税の対象にはなりませんが、業務用に使用すると課税の対象になります。

課税の対象となる償却資産は、毎年1月31日までに申告していただくことになります。