

## 固定資産税 Q&A

**Q. 評価額が下がっているのに土地の税額が上がりました。なぜですか？**

**A.** 土地の固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇は緩やかなものになるように、課税標準額(※1)を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。近年は地価の下落が続いていますが、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近づける是正過程にあるものです。

また、住宅用地における土地の負担調整措置について、平成25年度までは評価額に対する課税標準額の割合である負担水準(※2)が90%以上であれば課税標準額を前年度と同額に据え置く特例が設けられていましたが、平成24年度の税制改正により平成26年度からこの特例が廃止されたため、住宅用地の中には税額が上がった土地もあります。



※1 原則として、固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額となります。しかし、住宅用地のように課税標準額の特例措置が適用される場合や、土地に税負担の調整措置が適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。

※2 個々の土地の前年度課税標準額が、今年度の評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの。

負担水準(%) =  $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} \times \text{住宅用地特例率}(1/6 \text{ または } 1/3)} \times 100$

**Q. 平成22年に住宅を新築しましたが、平成26年度から税額が上がりました。なぜですか？**

**A.** 新築住宅で一定の要件を満たす場合は、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度分(長期優良住宅は5年度分)、3階建以上の中高層耐火住宅は5年度分(長期優良住宅は7年度分)に限り、120㎡までの居住部分に相当する家屋の固定資産税額の2分の1が軽減されています。税額が上がったのは、平成23・24・25年度分については、税額が2分の1に軽減されていたのが、この軽減適用期間が終了したことで、平成26年度から本来の税額に戻ったためです。

**Q. 住宅を取り壊すと土地の税金が高くなるのですか？**

**A.** 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ことになるため、土地の税額が上がります。

### 住宅用地に係る課税標準の特例率

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(200㎡以下、超える場合は200㎡までの部分)	価格の1/6	価格の1/3
一般住宅用地(小規模住宅用地以外の住宅用地)	価格の1/3	価格の2/3

**例)面積300㎡、評価額900万円、負担水準100%の土地に建てられた住宅を取り壊す場合の土地にかかる固定資産税(税率1.4%)の比較**

#### 住宅が建っている時の税額

- ①小規模住宅用地適用評価額  
 $900\text{万円} \times 200\text{㎡} / 300\text{㎡} = 600\text{万円}$
- ②一般住宅用地適用評価額  
 $900\text{万円} - ①600\text{万円} = 300\text{万円}$
- $(①600\text{万円} \times 1/6 + ②300\text{万円} \times 1/3) \times 1.4\% = 2\text{万}8,000\text{円} \dots \text{A}$

#### 住宅を取り壊した時の税額

$900\text{万円} \times 70\%(\text{※1}) \times 1.4\% = 8\text{万}8,200\text{円} \dots \text{B}$

#### 税額差額( B - A )

$8\text{万}8,200\text{円} - 2\text{万}8,000\text{円} = 6\text{万}200\text{円}$

※1 商業地などの宅地は、税負担の調整措置により価格の70%を上限とした課税標準額となっています。

## 固定資産の申告などについて

次のような場合には、資産税課へ届け出てください。

- 家屋の新築、増築や取り壊しをしたとき
- 住宅以外の家屋を住宅にするなど、用途(使い方)を変更したとき
- 未登記家屋の所有者を変更したとき(売買・相続など)、住所を変更したときなど

問い合わせ 資産税課

土地担当 ☎229-3131

家屋担当 ☎229-3132 FAX229-3331 (共通)

久居分室 ☎255-8826