

固定資産税 Q&A

土地編



Q 土地はどのように評価するの？

A 評価の対象となる土地は、田、畑、宅地、鉱泉水地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地となります。これらの土地の評価は、国が示す「固定資産評価基準」により、地目別評価方法で評価します。固定資産

における評価上の地目は、土地登記簿上の地目に関係なく、原則として1月1日の現況の地目によります。

Q 居宅(住まい屋)を建築したら土地の税額が下がったのは何故？

A 住宅用地に対する課税標準額の特例が適用されているからです。例えば、300平方メートルの土地に居宅を賦課期日前までに建築した場合、翌年度の課税から住宅1戸あたり200平方メートルまでを6分の1(小規模住宅用地)、100平方メートルを3分の1(一般住宅用地)とする特例措置があります。なお、併用住宅(店舗兼住宅など)の場合は、住宅の形態や居住部分の割合により異なり、住宅用地の率により適用されます。ただし、対象となる面積は、家屋の床面積の10倍が限度です。

Q 地価が下がっているのに土地の固定資産税が毎年上がるのはなぜですか？

A 平成9年度以降、負担水準(評価額に対する前年度課税標準額の割合)の均衡化を重視することを基本

Q 宅地の一部を耕して野菜を作っていますが、宅地課税されています。畑として課税にならないですか？

A 一般に農地とは、耕作目的で利用され、適正な肥培管理(整地、種まき、肥料やり、除草など)を行って、作物が栽培されている土地を言います。住宅の敷地の一部で面積的にも小規模な、いわゆる家庭菜園をしている場合、肥培管理が行わ

れている点からすれば畑と認められなくもありません。しかし、土地の地目は、土地の現況と利用目的に重点を置き、部分的に別の使われ方をされている場合でも、土地全体として状況を観察して認定します。従って、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、農家でない人が住宅の一部に自分の家で食べる分だけ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。

家屋編



Q 家屋はどのように評価するの？

A 家屋の評価は、国が示す「固定資産評価基準」に

基づき行われます。評価の対象となる家屋と同一のものを評価時点において、その場所に新築した場合に必要とされる建築費である「再建築価格」を算出し、これを基準として、新築時から経過年数に応じた減価などの補正を行い、家屋の評価額を求めます。

Q 家屋として課税されるのはどんなの？

A 課税対象となる家屋であるかの判断基準は、家屋要件を満たしているか否かで決定しています。家屋要件とは、「外気分断性」、「土地への定着性」「用途性」の3つです。

●外気分断性

外気分断性とは、雨風や降雪から人や物を十分に保護する能力を備えているか否かです。屋根があり、かつ三方が壁に囲まれている家屋は、外気分断性を備えているかで判定されます。

●土地への定着性

土地への定着性とは、建物が土地に固着しているか否かです。一定期間を過ぎれば解体してしまうようなものではなく、今ある状態で継続的に使用されるかという点も考慮されます。一般的には基礎工事などに

よって物理的な結合がなされているものは土地への定着性があると判断されます。

●用途性

用途性とは、建物が完成して、建物本来の目的に使用できるか否かです。

※ただし、門や塀、壁の無いカーポート、ブロックの上に置いただけで基礎の無い物置きなどは、要件を満たしていないため家屋としては課税の対象にはなりません。

Q 火災(災害など)で家が壊れてしまったが、固定資産税はどうなるの？

A 税金が免除または軽減される「減免」と言う制度があります。ご質問のような事情がある場合は固定資産税が減免される場合がありますので、税務課資産税係までお尋ねください。

Q 4年ほど前に住宅を新築しましたが、今年度分から税額が高くなっていますか？

A 新築住宅に対しては、一定の要件に当たるときは、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分(認定長期優良住宅5

年度分)、「中高層耐火住宅など(マンションなど)」は5年度分(認定長期優良住宅7年度分)に限り、120平方メートルに相当する税額が2分の1に減額されます。従って、減額適用期間が終了したことにより本来の税額になったためです。

Q 家などを壊した場合、町に届けた方がよいのでしょうか？

A 家や倉庫など建物を取り壊した翌年度から、その家屋についての固定資産税はかかりません。ただし、固定資産税の賦課期日は毎年1月1日ですから、その後に取り壊されても、その年の固定資産税は全額課税されることになりますので、建物を取り壊した場合は、税務課へ家屋解体届のご提出をお願いいたします。また、住宅用地の特例が適用される土地については、取り壊した建物の種類・規模などにより、特例(課税標準額の6分の1、3分の1)の適用除外となる場合があります。

Q 住宅の省エネ改修を行った場合、減額措置はあるの？

A 平成20年4月1日から平成25年3月31日まで

の間に、一定の省エネ改修工事を行った場合、当該家屋に係る翌年度分の固定資産税(120平方メートル相当分までに限り)が3分の1減額されます。

【家屋要件】

●平成20年1月1日以前から町内に所在する住宅であること。

●専用住宅や併用住宅(居住部分の割合が2分の1以上のものに限られます。)であること。

●平成20年4月1日から平成25年3月31日までに現行の基準に沿った省エネ改修工事を行った住宅であること。

●工事費用は次の工事で補助金を除く自己負担額が30万円以上であること。

【省エネ改修工事の要件】

- ①窓の断熱改修工事(二重サッシ化、複層ガラス化など)
- ②窓の断熱改修工事と併せて行う床などの断熱性を高める改修工事
- ③窓の断熱改修工事と併せて行う天井などの断熱性を高める改修工事
- ④窓の断熱改修工事と併せて行う壁の断熱性を高める改修工事(外気と接するもの工事に限る)

償却資産編



Q 償却資産とはどのような資産なの？

A 会社や個人で建設業や飲食業、農業などの事業を行っている人が、その事業のために使用することができる機械や器具、備品などを償却資産と言います。例えば、構築物(舗装路面、広告塔、その土地に定着する土木設備など)、機

械および装置(土木建設機械、農業用機械、各種加工製造設備など)、船舶、車両および運搬具(自動車税や軽自動車税が課税されるものは除く)、工具、器具、備品などがあります。

Q 事業用資産は申告しなくてもいいのですか？

A 事業用資産は、償却資産であり、法人や個人で工場や商店を営営されている人や農業・パート経営されている人が、その事業のために用いることができる機械・器具・備品などの資産を言います。氷川町内において償却資産を所有する人は、資産の多少に関係なく毎年1月1日現在に所有状況を1月31日までに申告していただくこととなります。

【お問い合わせ先】

税務課 資産税係
☎52・5852(直通)