

## 税に関するQ&A・質問と回答

### 3. 固定資産税編

#### ■質問一覧

### 3. 固定資産税編

- Q 3-1 土地下落の傾向の中、固定資産税が毎年あがるのはなぜですか？
- Q 3-2 先日、父親が亡くなりました。父が所有していた土地や家屋は、今後、誰が固定資産税を払うことになりますか？
- Q 3-3 住宅を壊したのに家屋にかかる納税通知が届きました。なぜですか？
- Q 3-4 不要な住宅を壊したらその土地の固定資産税が上がりました。これはなぜですか？
- Q 3-5 家屋は古くなるのに毎年税金が下がらないのですか？
- Q 3-6 家屋の評価は、「建てた時の建築価格（購入価格）」を使わないのですか？
- Q 3-7 リースしている資産についても償却資産となるの？
- Q 3-8 今年の1月1日以降に土地・建物を売買しました。今年度の固定資産税は誰が払うのでしょうか？
- Q 3-9 家屋を壊した場合の手続きは？
- Q 3-10 借りている店舗を改装しましたが申告は必要ですか？
- Q 3-11 家の庭で家庭菜園を行っています。その分は畑として課税されますか？
- Q 3-12 土地の地目の変更は可能ですか？
- Q 3-13 固定資産税の物納は可能ですか？

## ■回答

### 3. 固定資産税編

Q3-1 土地下落の傾向の中、固定資産税が毎年あがるのはなぜですか？

質問：土地下落の傾向の中、土地の固定資産税が毎年あがるのはなぜですか？

答： あなたの土地は、過去の評価替えで評価額が上昇したため、税負担が急激に上昇しないよう、「税負担の調整措置」が適用されています。

昭和50年代後半からのバブル景気と言われた時期に土地の値段が2倍から3倍にも上昇し、一般の土地取引の目安である地価公示価格も大きく上昇しました。その結果、地価公示価格と固定資産税評価額との間に大きな差ができてしまいました。

公的な土地の価格に大きな差があっては問題がありますので、平成6年度の評価替えで宅地の評価額を地価公示価格の7割程度とする評価が全国で導入されたことから、土地の評価額が大きく上昇しました。

しかし、評価額が倍になったからといって、税額計算の基となる課税標準額も倍にしたのでは税の負担が大きくなりすぎますので、税負担が急激に増えないよう毎年少しずつ税額を上昇させていく制度が導入されました。

現在は、評価額に対する課税標準額の割合である「負担水準」を基本とした「税負担の調整措置」がとられています。なお、国の税制改正により、住宅用地については調整措置の上限が平成26年度から廃止されたため上昇に転じる場合があります。

近年、地価が下落して評価額が下がっていますが、あなたの土地は、評価額と本来同じになるべき課税標準額が、評価額に対してまだ低いため、毎年、課税標準額をゆるやかに上昇させて評価額に近づけていく途中にあります。

このため前年と比較すると税額は増えてしまいますが、資産価値に応じた本来の税額よりも、減額され課税されてきたことをご理解ください。

Q3-2 先日、父親が亡くなりました。父が所有していた土地や家屋は、今後、誰が固定資産税を払うことになりますか？

質問：先日、父親が亡くなりました。父が所有していた土地や家屋は、今後、誰が固定資産税を払うことになりますか？

答： 固定資産税は、相続登記が完了するまでの間、相続人の中から代表者を選任していただき、そのかたに納税通知書の受領や納税を行っていただきます。

相続登記が完了した場合は、翌年度から新たな所有者に課税されます。

土地や家屋を所有されているかたがお亡くなりになられた場合は、市民税務課資産税係までご連絡ください。

Q3-3 住宅を壊したのに家屋にかかる納税通知が届きました。なぜですか？

質問：住宅を壊したのになぜ家屋にかかる納税通知が届くのですか？

答：家屋は、その年の1月1日現在に存在していると固定資産税がかかります。例えば、1月2日以降に取り壊しによって家屋が無くなっても、当該年度分の固定資産税は全額課税されます。反対に、1月2日以降に建てられた家屋については、当該年度分の固定資産税は課税されません。

Q3-4 不要な住宅を壊したらその土地の固定資産税が上がりました。これはなぜですか？

質問：不要な住宅を壊したらその土地の固定資産税が上がりました。これはなぜですか？

答：土地の税額が上がったのは、昨年中に住宅を取り壊されたことにより、住宅用地の課税標準額を軽減する特例が受けられなくなったからです（特例は下表のとおりです）。

この住宅用地の特例は、毎年1月1日現在において、土地を住宅の敷地として利用されているものに限ります。

区分		固定資産税	都市計画税
200m <sup>2</sup> 以下の住宅用地		評価額×1/6	評価額×1/3
200m <sup>2</sup> を超える住宅用地	200m <sup>2</sup> 分	評価額×1/6	評価額×1/3
	200m <sup>2</sup> を超える分	評価額×1/3	評価額×2/3
住宅の建っていない宅地		特例なし	特例なし

Q3-5 家屋は古くなるのに毎年税金が下がらないのですか？

質問：家屋は古くなるのに毎年税金が下がらないのですか？

答：平成27年度が、3年に1度の評価替えの年にあたり全ての家屋の評価額を見直しています。評価替え後の2年間は評価額が据え置かれます。見直した評価額は、新しい固定資産評価基準に基づいて算定していますが、建築物価の変動（木造1.06、非木造1.05）を反映しています。

また、資材費や人件費が上昇していた頃に建築された家屋や、建築されて相当の年数を経過した古い家屋などでは、前年度の評価額が据え置かれる場合があります。

Q3-6 家屋の評価は、「建てた時の建築価格（購入価格）」を使わないのですか？

質問：家屋の評価は、「建てた時の建築価格（購入価格）」を使わないのですか？

答：家屋の評価額は、再建築費から計算されます。

この再建築費は、国の定める評価基準によって算出されるもので、再び当該家屋を建築するのに要する費用のことです。

固定資産税のもとになる建物の評価額は、特別な事情でそのものの価値より高かったり安かったりしてはならないので、この再建築費による評価額を用います。

もし、特別安価に家屋を購入されたとしても、その額は特別な事情によるもので、適正な時価ではないため、評価額を減額することはできません。

Q3-7 リースしている資産についても償却資産となるの？

質問：リース会社からリースしている資産についても償却資産となるの？

答：原則なりません。リース会社からリースし、期間満了後に返還する（いわゆるレンタル）資産は、そのリース会社所有の償却資産となります。また、その資産が貸付先で事業の用に供されているか否かを問わず、その納税義務者はリース会社となります。ただし、リース期間終了後、リース会社から資産を引き取る契約では、引き取る方に課税される場合があります。

Q3-8 今年の1月1日以後に土地・建物を売買しました。今年度の固定資産税は誰が払うのでしょうか？

質問：今年の1月1日以後に土地・建物を売買しました。今年度の固定資産税は誰が払うのでしょうか？

答：固定資産税は、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かたが納税義務者となります。したがって、当事者間で売買契約を交わしただけでは、新しい所有者には課税されません。登記簿上の所有権移転による名義変更が必要となります。

Q3-9 家屋を壊した場合の手続きは？

質問：家屋を壊した場合の手続きは？

答：家屋を取りこわしたら、登記物件の場合、滅失登記をする必要があります。（法務局で滅失登記をした場合には市民税務課へ連絡する必要はありません。）また、未登記家屋や登記が遅れる場合は、市民税務課資産税係へ家屋を取りこわした旨をご連絡ください。家屋を取り壊しても連絡がないと、壊したことを把握するのが困難ですので、誤って課税する原因になります。

Q3-10 借りている店舗を改装しましたが申告は必要ですか？

質問：店舗を借りて飲食店を営んでいます。店内の内装、間仕切、天井工事などを改装し、建具も取り付けましたが申告は必要ですか？

答：家屋の所有者以外のかたが改装したり、建具を取り付けた場合は、そのかたが資産の所有者となりますので償却資産として申告してください。

Q3-11 家の庭で家庭菜園を行っています。その分は畑として課税されますか？

質問：家の庭で家庭菜園を行っています。その分は畑として課税されますか？

答：土地の地目は、土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に違いがあるときで

も土地全体として状況を観察し、認定しますので、家庭菜園の部分だけを区分して畑として取り扱うことはできません。家の庭で家庭菜園を行っている場合の地目は「宅地」となります。

#### Q 3 - 1 2 土地の地目の変更は可能ですか？

質問：土地の地目はどうやって決めるのですか？変更は可能ですか？

答： 固定資産税の土地の評価における地目の意義は、基本的には不動産登記法の取扱いと同様なため、土地登記簿に登録されている地目となります。しかし、土地登記簿上の地目と現況の地目とが一致していない場合には、登記簿上の地目にかかわらず現況の地目によって認定します。

したがって現在課税されている地目と現況が違う場合には、固定資産評価補助員が実地調査を行いますので、お手数ですが資産税係までご連絡いただきますようお願いいたします。

#### Q 3 - 1 3 固定資産税の物納は可能ですか？

質問：固定資産税が払いきれません。土地の物納は可能ですか？

答： 物納はできません。