

平成21年度は

『固定資産税の評価替え』の年です

★課税課税⑤1121

固定資産税とは、みなさんがお持ちの土地・家屋・償却資産にかかる税金です。そして、その土地や家屋といった固定資産価格を資産価値の変動に応じて適正で均衡のとれたものに見直す『評価替え』という作業を3年に一度行うことになっています。今年度はその固定資産税の『評価替え』の年です。今回は、固定資産税のあらましと評価替えのポイントについてお知らせします。



固定資産税とは

固定資産税は、毎年1月1日を基準日（「賦課期日」と言います。）として、土地・家屋・償却資産を所有する人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額を固定資産の所在する市町村に納める税金です。税率は1・4%です。

市の今年度の一般会計当初予算額は247億5、400万円となっています。このうち市税による収入は約104億円、市全体の収入の42%を占める貴重な自主財源となっています。そして、固定資産税による収入は46億円で市税の44%を占め、福祉や教育等行政サービスを支える重要な役割を果たしています。



『評価替え』とは

固定資産税の『評価替え』とは、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて、3年ごとに行うこととなっています。

固定資産税は固定資産の価格、すなわち「適正な時価」に対して課税されるものなの



『評価替え』は3年ごと

で、本来であれば毎年『評価替え』を行い、その結果をもとに課税を行うことが理想的ですが、市内全域の土地や家屋について毎年度評価を見直す事は膨大な量となるため、実務的には非常に困難であることや、課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要もあることから、土地と家屋については原則として3年間評価額を据え置くこととなっています。ただし、土地の価格については、地価の下落や据置く事が適当でない場合には、評価を修正できることになっています。



土地の『評価替え』について

平成21年度 評価替えのポイント

固定資産評価基準により、今年度の評価替えにおける固定資産価格の調査基準日は、平成20年1月1日となっています。膨大な量の土地を一括評価するには、ある程度の期間が必要となるため、賦課期日の前年の1月1日を基準日とすることと定められています。

また、「適正な時価」の評定にあたっては、地価公示価格等の7割を目安にすることとされています。市では『評価替え』に際し、価格調査基準日時点の標準宅地315地点において、不動産鑑定士による鑑定評価を行うとともに、路線価についても、駅距離の見直し（再測定）等を実施しました。

しかし、平成20年7月1日までの間に地価の下落が認められた事等により、都道府県地価調査や不動産鑑定士の意見等を参考に、下落修正を行いました。

土地の評価方法

土地の評価とは、固定資産評価基準に基づく売買実例価額から算定した正常な条件によって成立する取引価格をいいます。

つまり、不動産鑑定士が鑑定した価格をもとに算定される価格であり、特殊な取引価格（売り急ぎや買い急ぎ等で生じる正常でない条件を含む価格）ではない、ということになります。

宅地の評価方法

市では、市街化区域（本庄新都市地区・いまい台産業団地を除く）については、路線価をもとにして評価額を算出する「市街地宅地評価法（路線価方式）」を、その他の区域については状況が類似している地区ごとに標準宅地の不動産鑑定評価をもとに評価額を算定する「その他の宅地評価法」を、それぞれ適用して宅地の評価を行っています。

税負担の調整措置

平成6年度に、評価水準を地価公示価格等の7割を目安とする評価替えを行い、それまで市町村ごとにばらつきのあった宅地評価の均衡を図りました。

ただし、この評価替えによってそれまでに比べて税負担が急増しないようにするために、課税標準額をゆるやかに上昇させる調整措置が取られました。今年度の評価替えにおいても引き続き負担調整措置が取られています。

家屋の「評価替え」について

家屋の評価

新築家屋は、再建築価格を基準にして評価をします。再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同じものを、評価の時点においてその場所に新築する場合にかかる建築費のことです。再建築価格に家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価をします。一般的な木造の住宅では25年、鉄骨造の住宅では40年で新築時の評価額の20%まで減価します。

家屋の評価替え

新築以外の家屋を対象とする評価替えは3年ごとに行います。再建築価格は、建築物価の変動を考慮します。

ただし、評価額が前年度の価額を超える場合には、前年度の価額に据え置きます。

納税通知書は

5月1日(金)発送です

今年度の納税通知書は5月1日(金)に発送しました。納税通知書や課税明細書をご確認いただき、不明な点等がある場合には課税課にお問い合わせください。

また、6月1日(月)まで縦覧制度を実施していますのでご利用ください。(詳しくは広報ほんじょう4月号をご覧ください。)

固定資産の「価格」に不服がある場合は、固定資産評価審査委員会に審査を求めることができます。「価格」以外のことに不服がある場合は、市長に対して不服の申し立てをすることができます。申し立て期間はいずれも納税通知書到着後60日間です。詳しくは課税課までお問い合わせください。

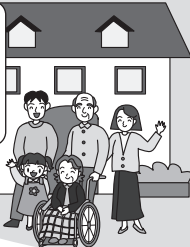
お答えします! 固定資産Q&A



Q 平成17年9月に住宅を新築しましたが、今年(平成21年度分)から税額が急に高くなっています。なぜですか。

A 新築の住宅に対しては、一定の要件に該当するときは、3年度分に限り税額が2分の1に減額されます。つまり、今年から税額が高くなったのではなく、新築後3年度分(平成18~20年度分)減額されていた税額が本来の額になった、ということです。

新築の住宅に対しては、3年間の家屋にかかる固定資産税の減税措置があります。



なお、減額の対象となるのは、住居として用いられている部分(居住部分)だけであり、店舗部分等は対象になりません。また、居住部分の床面積が120㎡までが対象となります。

Q 門や塀は家屋の一部として固定資産税がかかりますか。

A 固定資産税の対象となる家屋とは、住宅や店舗・倉庫など土地に定着し、外気が遮断された建物のことをいいます。門や塀は家屋ではありませんので課税の対象にはなりません。

Q 固定資産の所有者が亡くなったのですが、しなければいけない手続きはありますか。

A 固定資産の所有者が亡くなった時は、納税通知書等の書類を相続人を代表して受け取る人を指定していただくために「相続人代表者指定届出書」の提出をお願いしています。印鑑を持参して課税課までお越しください。

Q 平成21年3月に土地と家屋を売却し、所有権移転登記を済ませましたが、固定資産税の納税通知書が送られてきました。なぜですか。

A 地方税法により固定資産税は、毎年1月1日(賦課期日)現在、登記簿に登記されている所有者に課税されますので、年の途中で土地や家屋を売却しても、平成21年度の税金は全額が売り主に課税されます。このような場合の税金の支払い方法については、売り主と買い主との間で契約書等によって取り決めたり、話し合ったりして決めることが多いようです。



前の所有者



土地と家屋を3月に売却



今の所有者

その年の1月1日の所有者に課税される
=前の所有者に課税

Q 平成20年10月に住宅を取り壊したのですが、取り壊した後の土地について、今年(平成21年度分)から税額が急に高くなっています。なぜですか。

A 土地の上に一定要件を満たす住宅があると「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され、税額が減額されます。しかし、住宅の滅失やその住宅としての用途を変更すると、その特例から外れることになるためです。