

固定資産税（市町村税）

土地・家屋や、事業に使う機械などの償却資産にかかります。

◆納める人

土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）の毎年1月1日現在の所有者に課税されます。

課税は、賦課期日現在の状況によりますので、年の途中で所有権が移転したような場合でも、その年度分の固定資産税は賦課期日現在の所有者が納めます。

「所有者」とは、原則として、土地については登記簿又は土地補充課税台帳に、家屋については登記簿又は家屋補充課税台帳に、償却資産については償却資産課税台帳に、それぞれ所有者として登記又は登録されている者をいいます。

◆納める額

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{固定資産の価格} \\ \text{(課税標準)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \frac{1.4}{100} \\ \text{(税率)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{税 額} \\ \hline \end{array}$$

◆固定資産の価格

市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格（評価額といいます。）によります。国が定めた固定資産評価基準に基づき固定資産を評価し、市町村長がその価格を決定し、固定資産課税台帳に登録します。

固定資産のうち土地及び家屋の価格は、通常3年ごとに評価の見直し（評価替えといいます。）をします。この評価替えの年度を基準年度といいますが、決定された価格は、原則として3年間据え置かれます。（平成24年度が基準年度であり、平成25年度は据え置き年度です。）

ただし、土地については、据え置き年度においてさらに地価の下落傾向がみられる場合には、市町村長の判断により、簡易な方法で価格を修正することができる特例措置が講じられています。

また、新築や評価替えの後に増改築をした家屋、地目の変更、分・合筆などのあった土地については、新たに評価を行い、価格を決定します。

◆免 税 点

市町村の区域内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が、次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

土 地	30万円
家 屋	20万円
償 却 資 産	150万円

◆土地に係る税負担の調整措置

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的のために、次のような税負担の調整措置が講じられています。

- (1) 住宅用地（住宅の敷地で住宅の床面積の10倍までの土地をいいます。）に係る課税標準の特例
小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）…………… 6分の1
一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）…………… 3分の1

(2) 平成24年度から平成26年度までの税負担の調整措置

宅 地

平成8年度までの宅地の税負担は、大部分の土地が評価額の上昇割合に応じてなだらかに上昇する負担調整措置等が行われてきましたが、平成9年度の評価替えに伴い、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が講じられ、宅地について負担水準の高い土地は税負担を引き下げ又は据え置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

これまで、負担水準の均衡化・適正化に取り組んできた結果、地域ごとの負担水準の均衡化は相当程度進展していますが、一部には依然としてばらつきが残っています。

こうした点を踏まえ、平成24年度から平成26年度までの税負担の調整措置については、引き続き負担水準の均衡化を促進することを基本方針としつつ、併せて現在では合理性が低下した特例措置の見直しとして、住宅用地の据置特例が廃止されました。ただし、納税者の負担感に配慮する観点から、平成25年度までは負担水準90%以上の住宅用地を対象に据置特例が存置されています。

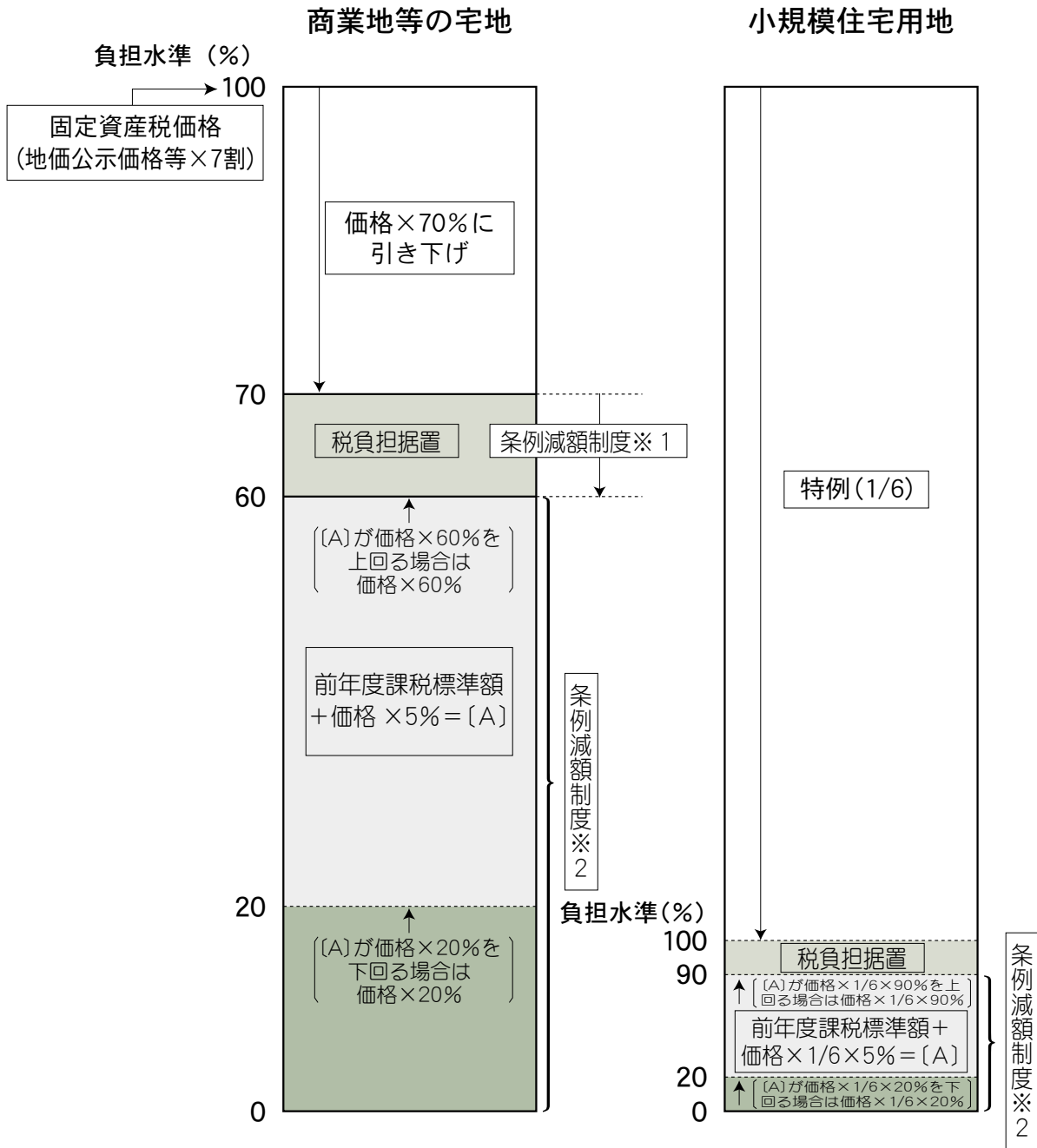
この平成24年度から平成25年度までの宅地の税負担の調整措置を図示すると、次頁のようになります。

※ 市町村が特に条例を定めた場合には、税額が減額されることがあります。

「負担水準」とは…個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの
次の算式によって求められます。

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





※1 商業地等に係る条例減額制度（平成16年度創設）

※2 住宅用地等に係る条例減額制度（平成21年度創設）

宅地以外の土地

宅地と同様に税負担の調整措置が講じられていますが、評価の方法によって取扱いが異なります。

◆新築住宅に対する減額措置

平成26年3月31日までに新築された住宅については、新築後3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅は、5年度分）に限り、120㎡までの居住部分に相当する税額の2分の1が減額されます。（併用住宅については、居住部分の割合が2分の1以上のものに限られます。）

◎床面積の要件

床面積（併用住宅にあつては居住部分の床面積）
50㎡（一戸建以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下

（注）分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、「専有部分の床面積+持分であん分した共用部分の床面積」で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

◆認定長期優良住宅に対する減額措置

平成26年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅については、新築後5年度分（中高層耐火住宅は7年度分）に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

認定長期優良住宅とは

長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき耐久性、耐震性、省エネ等の住宅の性能や建築後の維持保全に関する認定基準を満たすもので、所管行政庁（県知事ただし徳島市の場合は市長）の認定を受けた住宅

◆耐震改修を行った住宅に対する減額措置

平成27年12月31日までに、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸あたりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施した住宅については、1年度分に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

◆バリアフリー改修工事を行った住宅に対する減額措置

平成28年3月31日までに、一定のバリアフリー改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて、50万円を超えるものに限る。）が行われた住宅については、工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

◆省エネ改修工事を行った住宅に対する減額措置

平成28年3月31日までに、一定の省エネ改修工事（工事に要した費用が50万円を超えるものに限る。）が行われた住宅については、工事が行われた年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。（市町村への申告書の提出が要件）

◆固定資産の価格に係る不服審査について

固定資産課税台帳に登録されている価格について不服がある場合は、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日から、納税通知書の交付を受けた日後60日までの間、固定資産評価審査委員会に対して、審査の申出を行うことができます。（57ページ参照）

◆申告

固定資産税の納税義務がある償却資産の所有者は、毎年1月1日現在における当該償却資産について、償却資産課税台帳の登録及び価格の決定に必要な事項を1月31日までに当該償却資産所在の市町村に申告します。

◆納税

市町村から送られてくる納税通知書により、定められた期限までに納めます。

期限は、市町村の条例で定められていますが、通常は4月、7月、12月、翌年2月の4回です。

