

土地、家屋を 売却したときは

Question



今年の3月に土地と家屋を売却し、移転登記も済ませました。この場合、今年度分の固定資産税はだれが納めることになるのでしょうか。

Answer



固定資産税は、毎年1月1日現在の登記簿又は土地・家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている人に課税されることになっています。3月に売却済みであっても、今年の1月1日現在の登記簿にあなたの名義で登録されていれば、今年度分の固定資産税の納税義務者はあなたということになります。

不動産（土地・家屋）に関する税金

このようなときには、この税金がかかります。

取得した場合	登記した場合	所有している場合	譲渡した場合
不動産取得税(県税)	登録免許税(国税)	固定資産税(市税)	所得税(国税)
相続税(国税)		都市計画税(市税)	県民税(県税)
贈与税(国税)		特別土地保有税(市税)	市民税(市税)
特別土地保有税(市税)			
消費税(国税)			

※特別土地保有税は平成15年度以降、当分の間、新たな課税は行われません。

10

Q&A

住宅を取り壊したのに 固定資産税が上がったのは

Question



昨年10月に古い住宅を取り壊し駐車場にしたところ、昨年度に比べて土地の固定資産税が高くなりましたが、どうしてでしょうか。

Answer



住宅の建っている土地には、下記のとおり課税標準の特例が設けられています。この特例は、毎年1月1日現在の土地の利用状況によることとなっていますが、あなたの場合、昨年中に住宅を取り壊したことにより、今年度は住宅用地の特例が受けられなくなったためです。

■住宅用地（家屋の床面積の10倍まで）に対する課税標準の特例（住宅一戸当たり）

区 分		固定資産税	都市計画税
200㎡以下の土地		評価額×1/6	評価額×1/3
200㎡より 大きい土地	200㎡分	評価額×1/6	評価額×1/3
	200㎡を 超える分	評価額×1/3	評価額×2/3
住宅の建っていない土地		特例なし ^(注)	

(注) 既存の住宅に替えて同一敷地に住宅を建設中で一定の要件を満たす土地については、住宅用地の特例が受けられます。

11

Q&A

宅地化が困難な農地でも 宅地並み課税となるの

Question



宅地化が困難な急傾斜地の市街化区域農地を所有していますが、固定資産税及び都市計画税について、宅地並み課税の対象となるのですか。

Answer



急傾斜地等で宅地化が困難と考えられる市街化区域農地であっても、宅地並み課税の対象となります。

ただし、急傾斜地や建築基準法上の建築物の敷地としての要件を満たさない土地等については、固定資産の評価において、それらのことを考慮しています。

※市街化区域農地の宅地並み課税については「P46」参照

分譲マンションの 固定資産税は

Question



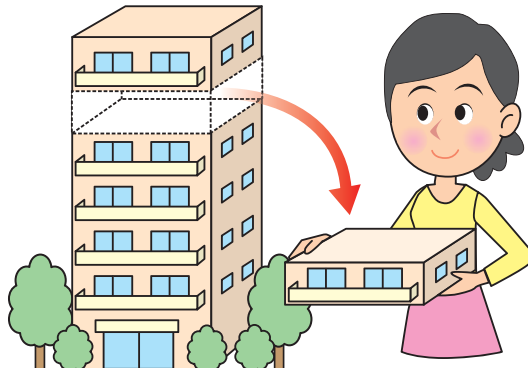
分譲マンション（敷地の所有権付）を所有していますが、固定資産税はどのように課税されていますか。

Answer



土地については、そのマンションの敷地全体の税額を算出し、敷地に対する持分の割合によってあん分した額が課税されます。

家屋については、建物全体（一棟の家屋及び附属家屋）を一括で評価のうえ、各専有部分の床面積に、廊下・階段等の共用部分を専有部分の床面積の割合に応じてあん分した面積を加え、税額を算出します。なお、平成29年1月2日以後に新築された、高さが60mを超える「居住用超高層建築物」については、上階になるほど税額が上がり、下階になるほど税額が下がるように補正が行われます。（一棟全体の固定資産税総額は変わりません。）



13

Q&A

新築4年目に急に 固定資産税が上がったのは

Question



木造2階建住宅を新築して今年で4年目になりました。ところが、昨年度までに比べて急に家屋の固定資産税が高くなりましたが、どうしてですか。

Answer



新築住宅の場合、一定の床面積要件を満たしていると、新築後の一定期間に限り、固定資産税額が1/2減額されます。あなたの場合、木造2階建住宅ですので3年度分の適用期間が昨年度で終了したことによるものです。

●減額される期間

ア 一般の住宅（イ以外の住宅）……………新築後3年度分

イ 3階建以上の中高層耐火建築物である住宅…新築後5年度分

※減額対象床面積は、1戸当たり120㎡までです。

※土砂災害特別警戒区域等（災害レッドゾーン）区域内で、都市再生特別措置法に基づく市町村長が行った勧告に従わないで建設された住宅は、減額の適用対象から除外されます。

●令和5年度課税分から減額措置の適用がなくなる住宅

・平成31年1月2日から令和2年1月1日までに新築された一般の住宅（減額期間3年度分）

・平成29年1月2日から平成30年1月1日までに新築された3階建以上の中高層耐火建築物である住宅（減額期間5年度分）

認定長期優良住宅を新築する場合に、 固定資産税の減額はあるの

Question



長期優良住宅を新築しようとしていますが、固定資産税の減額はありますか。

Answer



長期優良住宅の認定を受けた住宅を新築した場合、新築後の一定期間に限り、固定資産税額が1/2減額されます。

制度の適用を受けるためには、適用を受けようとする家屋を新築した年の翌年の1月31日までに固定資産税課（葵・駿河区資産分）又は清水市税事務所（清水区資産分）へ、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）第6条、第9条、又は第13条に規定する通知書の写しを添付したうえで、「長期優良住宅申告書」を提出することが必要になります。（都市計画税については適用されません。）

●減額を受けるための条件

令和6年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅で一定の床面積要件を満たすもの。

●減額される期間

ア 一般の住宅（イ以外の住宅）……………新築後5年度分
イ 3階建以上の中高層耐火建築物である住宅…新築後7年度分
※減額対象床面積は、1戸当たり120㎡までです。

15

Q&A

家屋の評価は 年々下がるのでは

Question



固定資産税は3年ごとに評価替えを行うということですが、家屋の場合、年々古くなりますので当然評価額も下がるのでしょうか。

Answer



家屋の評価額は、同一の建物を同一の場所へ新築した場合に必要とされる建築費（「再建築価格」といいます。）に、建築後古くなっていくこと等を考慮した減価率を掛けて求めることになっています。

したがって、評価替えのときの再建築価格の上昇率が減価率を上回っている場合には、建物は古くなっても評価額は上がり、その逆ならば、下がることになります。

ただし、評価額が上がれば税額も高くなってしまいますので、評価額が上がる場合には、前年度の評価額をそのまま据え置くことになっています。



住宅の耐震改修をした場合に 固定資産税の減額はあるの

Question



現在住んでいる住宅の耐震改修を計画していますが、固定資産税が減額されるような制度はありませんか。

Answer



既存住宅を耐震改修工事した場合には、翌年度分の固定資産税額が1/2(認定長期優良住宅に該当することとなった場合は2/3)減額されます。

制度の適用を受けるためには、改修工事が完了した日から3か月以内に、固定資産税課(葵・駿河区資産分)又は清水市税事務所(清水区資産分)へ、耐震改修に要した費用を証する書類及び耐震改修後の家屋が建築基準法に基づく耐震基準等を満たすことを証する書類を添付したうえで、「耐震基準適合住宅申告書」又は「特定耐震基準適合住宅申告書」を提出することが必要となります。

なお、この減額措置は、工事が完了した年の翌年度分の家屋に対してかかる固定資産税について適用されます。(都市計画税については適用されません。)

●減額を受けるための条件

- ・昭和57年1月1日以前から所在し、令和6年3月31日までの間に、1戸当たり50万円を超える耐震改修工事が行われた住宅であること。
- ・現行の耐震基準に適合させる改修工事であること。

※減額対象床面積は、1戸当たり120㎡までです。

17

Q&A

住宅のバリアフリー改修をした場合に 固定資産税の減額はあるの

Question



70歳の父が住んでいる住宅にバリアフリー改修を行おうと検討していますが、固定資産税が減額されるような制度はありませんか。

Answer



既存住宅をバリアフリー改修工事した場合には、翌年度分の固定資産税額が1/3減額されます。

制度の適用を受けるためには、改修工事が完了した日から3か月以内に、固定資産税課（葵・駿河区資産分）又は清水市税事務所（清水区資産分）へ、必要書類を添付したうえで、「高齢者等居住改修住宅申告書」を提出することが必要になります。

なお、この減額措置は、工事が完了した年の翌年度分の家屋に対してかかる固定資産税について適用されます。（都市計画税については適用されません。）

●減額を受けるための条件

- ・新築してから10年以上経過し、令和6年3月31日までの間に、自己負担額が1戸当たり50万円を超えるバリアフリー改修工事が行われた住宅であること。（貸家を除く。）
- ・改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。
- ・65歳以上の方、要介護認定または要支援認定を受けている方、地方税法施行令第7条で規定する障がい者の方のいずれかの方が居住していること。
- ・バリアフリー改修は以下のいずれかの工事であること。
 - ①通路または出入口の拡幅
 - ②階段の勾配の緩和
 - ③浴室の改良
 - ④便所の改良
 - ⑤通路の改良（手すり設置、床材難滑化）

※減額対象床面積は、1戸当たり100㎡までです。

住宅の省エネ改修をした場合に 固定資産税の減額はあるの

Question



住宅に省エネ改修を行おうと検討していますが、固定資産税が減額されるような制度はありませんか。

Answer



既存住宅を省エネ改修工事した場合には、翌年度分の固定資産税額が1/3(認定長期優良住宅に該当することとなった場合は2/3)減額されます。

制度の適用を受けるためには、改修工事が完了した日から3か月以内に、固定資産税課(葵・駿河区資産分)又は清水市税事務所(清水区資産分)へ、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人による証明書等を添付したうえで、「熱損失防止改修住宅等申告書」又は「特定熱損失防止改修住宅等申告書」を提出することが必要になります。

なお、この減額措置は、工事が完了した年の翌年度分の家屋に対してかかる固定資産税について適用されます。(都市計画税については適用されません。)

●減額を受けるための条件

- ・平成26年4月1日以前から所在し、令和6年3月31日までの間に、1戸当たり60万円を超える省エネ改修工事が行われた住宅であること。(貸家を除く。)
 - ・改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。
 - ・省エネ改修は以下の工事のうち①を含む工事(外気等と接するものの工事に限る。)であること。
 - ①窓の改修工事(二重サッシ化・複層ガラス化など)
 - ②床の断熱改修工事 ③天井の断熱改修工事 ④壁の断熱改修工事
 - ⑤エネルギー消費量削減に資する設備(太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器、太陽熱利用システム)の導入
 - ・上記①から⑤までの改修工事により、それぞれの部位が現行省エネ基準に新たに適合することになること。
- ※減額対象床面積は、1戸当たり120㎡までです。

19

Q&A

償却資産の 申告書類が届いたが

Question

?

償却資産の申告書類はどんな人に送られてくるのですか。また、送られてこない人は申告をしなくてよいのですか。

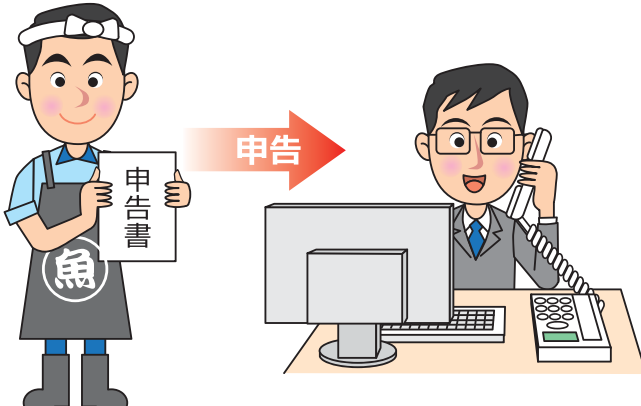
Answer

!

申告書類は、市内において既に事業を営んでいるか、新規に開業した法人及び個人に送付されます。また、申告書類が届かなくても、事業用資産をお持ちの法人及び個人は、それらの資産が所在する市（区）へ必ず申告しなければなりません。

なお、静岡市の場合は、償却資産の所在する区ごとに申告書を作成し、固定資産税課へ申告してください。

※償却資産については「P56」参照



償却資産の申告は

Question



税務署へ確定申告をしています。静岡市へ償却資産の申告もしなくてはならないのですか。

Answer



税務署へ確定申告している人でも、償却資産が所在する区ごとに申告書を作成し、静岡市（固定資産税課）へ申告してください。税務署への申告は、国税に関するものであり、市への申告は固定資産税（市税）に関するものです。



固定資産税の課税内容を確認するには

Question



固定資産税の課税内容を確認するにはどのような方法がありますか。

Answer



●課税明細書によりご確認ください。

固定資産税の課税内容は、納税通知書とあわせてお送りする「課税明細書」で確認することができます。

■記載事項

土地	所在、地番、地目、地積、価格、前年度課税標準額、課税標準額、税相当額等
家屋	所在、家屋番号、種類、構造、床面積、建築年月、価格、課税標準額、税相当額、軽減税額等

●閲覧・証明制度をご利用ください。

納税義務者が固定資産課税台帳のうち自己の資産について記載された部分を閲覧することや、記載された事項の証明書の交付を受けることができるように閲覧・証明制度があります。

対象者	納税義務者、借地・借家人等
時期	特に期間はありません。
手数料	有料（縦覧期間中に納税義務者が閲覧する場合は無料です。）

●縦覧制度について

納税者が自己の土地・家屋の評価額が適正であるか同一区内の土地・家屋の評価額と比較できる制度です。

対象者	納税者及びその委任を受けた者
時期	4月1日から第1期納期限まで（土日祝除く）
手数料	無料