

令和6年度固定資産税について

ー固定資産税家屋全棟調査や評価替えの結果、税額が変わる場合がありますー

みなさまにご協力をいただき実施した家屋全棟調査では、未評価家屋や課税台帳の内容と異なる家屋の調査、土地の現況地目の調査を行いました。

令和6年度固定資産税は、この調査結果に基づき税額が算定されます。

また、令和6年度は3年に一度土地と家屋の評価額を見直す評価替えの年にあたります。

以上のことから、前年度の固定資産税額と比べて、税額が変わる場合があります。

詳しくは、令和6年度固定資産税納税通知書及び土地・家屋課税明細書をご確認ください。

固定資産税とは

毎年1月1日に土地・家屋・償却資産(これらを「固定資産」といいます。)を所有している方に、その資産価値に応じて負担していただく税金です。

固定資産税税額の計算式

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額} \times 1.4\% (\text{税率})$$

固定資産税の算出方法

土地	原則、評価額が課税標準額になります。ただし、住宅用地特例や負担調整措置(※)に該当する場合は、決められた計算方法により課税標準額を算出します。			
	※負担調整措置 土地に係る固定資産税の評価額が急激に上昇しても税負担が緩やかになるように課税標準額を徐々に是正する措置。地価が下落しても税負担が上昇する土地は、現在の課税標準額が本来の課税標準額よりも低いため、本来の課税標準額に向けた是正過程にあるものです。 ○地目変更等により、前年度と土地の状況が異なるときは、税額が上昇する場合があります。			
	宅地の課税標準額の算出	非住宅用地	令和6年度評価額×70%	それぞれの評価額と前年度の課税標準額の割合に応じて負担を調整します。
		住宅用地	令和6年度評価額×特例率	
	住宅用地の課税標準額の特例率	●住宅用地の対象 家屋の床面積の10倍までにあたる面積。併用住宅はその面積に居住部分の割合により住宅用地の率を乗じて得た面積。		特例率
小規模		住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡まで	1/6	
一般		住宅用地のうち小規模住宅用地以外	1/3	
家屋	原則、評価額が課税標準額になります。評価額は「固定資産評価基準」に基づき「再建築価格」をもとに算出します。			
	評価額 ※ = 再建築価格 評価対象家屋と全く同じ家屋をその場所に新築するものとした場合の建築費 × 経年減点補正率 家屋の建築後の年数経過により生じる損耗の状況による減価率			
	※物価の変動等により評価替え前の価格を超える場合は評価替え前の価格に据え置かれます。			
	●新築住宅の減額措置 新築の住宅やマンション・アパートなど住居用家屋のうち、下表については住宅部分の固定資産税が2分の1に減額されます。(1戸あたり120㎡まで) 【減額措置の期間】固定資産税が新たに課される年度から3年間(中高層耐火住宅:5年間) 長期優良住宅:上記からさらに2年間			
	区分	要件		
	居住割合	専用住宅や居住部分の割合が2分の1以上の併用住宅		
床面積	居住部分の床面積が50㎡(1戸建て以外の貸家住宅は40㎡)以上280㎡以下			
償却資産	毎年1月1日に償却資産(※)を所有する事業者(法人・個人)の方は申告が必要です。 該当する方で申告書が届いていない方には様式一式を送付しますので、税務会計課に必ずご連絡ください。 ※償却資産の対象:構築物、建物附属設備、機械、装置、船舶、車両、運搬具、工具、器具、備品など			
《固定資産の評価替え》 土地と家屋は、原則として基準年度(3年ごと)に評価替えを行い、賦課期日(1月1日)現在の価格を固定資産課税台帳に登録します。 この価格は原則3年間据え置かれます。(土地の地目変更や家屋の増築などを除く) なお、土地の価格については、地価の下落があった場合、各年度において価格の修正を行います。				
※償却資産は、申告に基づき毎年評価し、その価格を固定資産課税台帳に登録します。 計算方法は、該当する方に12月にお送りする「償却資産申告の手引き」をご覧ください。				

※裏面もご覧ください。

固定資産税に関するQ&A

◆ 前年度と比べて固定資産税が上がっているけどなぜ？

Q. 新たに土地や家屋を取得したわけではないのに、固定資産税の税額が上がったのはなぜですか？

A. 家屋全棟調査の結果によるものとして、主に次のことが要因にあげられます。

- ・未評価だった家屋（課税台帳にない家屋）が家屋全棟調査により評価され、新たに課税されることとなった。

【家屋の要件】

- ①基礎などにより土地に定着して建築されているもの
- ②屋根及び周壁あるいはこれに類するものに3方向以上を囲まれているもの
- ③居住、作業、貯蔵などのために使用できる状態であるもの

※車庫や小屋なども、上記に該当すれば固定資産税の課税対象となります。

※サンルームは既存家屋と構造上一体と認められるため、基礎の構造にかかわらず課税対象となります。

・家屋の敷地は固定資産税の地目（課税地目）が宅地になるため、家屋の底地の現況地目（課税地目）が田畑等から宅地に変更されたことにより土地の評価額が上がった。

・住宅用地の特例（住宅用地にかかる減額措置）が適用されていたが、家屋全棟調査により事業用家屋（非住宅）があることが分かり、軽減額が少なくなった（特例が適用されなくなった）。

※前年度及び令和6年度固定資産税納税通知書に添付されている土地・家屋課税明細書をご覧くださいと、新たに課税対象となった家屋や、土地の課税地目や評価額の変更が分かります。

◆ 土地の固定資産税が毎年上がっているのはなぜ？

Q. 土地について、3年に一度評価替えが行われ、次の評価替えまでの間は価格が据え置かれると聞きましたが、毎年税額上がるのはなぜですか？

A. 税額計算の基礎となる前年度の課税標準額が、新評価額よりも下回っている土地について、3年に一度の土地の評価替えによって算出された新評価額に基づき、直ちに課税すると税負担が一挙に増加することになります。急激な税負担の増加を緩和するため、前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置が適用されているからです。

◆ 所有権を移転した土地は誰に課税されますか？

Q. 私は令和5年11月に自己所有地売買契約を締結し、令和6年2月には買主への所有権移転登記を済ませました。令和5年中に相手に土地を売ったのに、令和6年度の固定資産税の納税通知書が私に届いたのはなぜですか？

A. 令和6年1月1日（賦課期日）現在では、土地登記簿にあなたが所有者として登記されていますので、令和6年度の固定資産税はあなたに課税されます。

◆ 固定資産の所有者が亡くなった後の手続きは？

Q. 亡くなった父名義の土地や住宅があります。土地・家屋の所有者が亡くなった場合には手続きが必要ですか？

A. 年の途中で固定資産の所有者が亡くなった場合は、その年度の納税義務は相続人の方に引き継がれます。翌年度以降の分については、相続登記が完了するまでの間、相続人などの新たな所有者（現所有者）となった方は、ご自身が現所有者であることの申告、または相続人を代表して固定資産税の納税通知書をお受け取りいただく方（相続人代表者）の指定が必要です。前所有者が亡くなった日から3か月以内に届出をお願いいたします。なお、亡くなった日付によって提出する書類が異なりますので、以下のいずれかの書類を提出してください。

- ①賦課期日（1月1日）前に亡くなった場合 固定資産現所有者申告書
- ②賦課期日（1月1日）以後に亡くなった場合 相続人代表者届出書

《お願い》

- お送りした納税通知書の内容をご確認いただき、以下に該当する場合は税務会計課までご連絡ください。
 - ・知らない土地や家屋、昨年中に売却（登記まで）した土地や家屋、解体等により現存しない家屋がある。
 - ・所有している土地、家屋が記載されていない。
 - ・事業用だった家屋の用途を住宅の附属屋（物置）に変更した、または住宅の用途を事業用家屋に変更した。
 - ・土地の地目の現況が変わっているので固定資産税の地目も変更したい。（地目変更の登記が必要な場合があります）

- 固定資産の評価・課税を適正に行うため、町職員が実地調査に伺う場合がありますので、ご協力をお願いします。

土 地	分筆・合筆・利用状況の変更などがあった場合
家 屋	新築・増築・改築・用途変更・滅失などがあった場合
償却資産	申告内容の確認などが必要な場合

- 三春町外に居住され、三春町内に土地・家屋・償却資産を所有している方が、転居・死亡された場合は三春町役場税務会計課までお知らせ下さい。

問合せ 〒963-7796 福島県田村郡三春町字大町 1-2
三春町役場 税務会計課
電話 0247-62-8127 FAX0247-62-5155
メール zeimu@town.miharu.fukushima.jp