

ご存知ですか？

固定資産税



注：建築物価により計算されるため、減価率が少なくなることもあります

平成27年度は固定資産の評価替えの年です

固定資産税は、毎年1月1日に、土地、家屋、償却資産を所有している人が、その固定資産の評価額を元に算定された税額を市町村に納めていただく税金です。土地・家屋の評価額については、資産価格の変動に対応するため、3年ごとに均衡のとれた適正な価格に見直しを行います。これを「評価替え」といいます。平成27年度はこの「評価替え」の年にあたります。今回の評価額が、原則として平成29年度まで据え置かれることとなりますが、土地については地価に下落傾向が見られる場合には、据え置き年度でも簡易な方法で価格修正を行うことがあります。

新築住宅に対する減額措置

新築された住宅は、一定の面積要

価額であっても、以前から据え置かれていた評価額を下回るまでにはならず、評価額が下がらないといったことがあります。

地価が下がっているのに固定資産税額が上がるのはなぜですか？

バブル期に地価が大幅に上昇しましたが、一方、固定資産税評価額は、地価が上昇したにも関わらずほぼ据え置かれ、税額も上昇しませんでした。そのため、地価と固定資産税評価額との間に大きな格差ができました。この格差を解消して公的土地区画の適正化を図るために、平成6年度の評価替えから、宅地の評価について地価公示価格の7割を目途に行うこととされました。これを「7割評価」といいます。

平成6年度に「7割評価」が導入された結果、宅地の固定資産税評価額が4から5倍上昇しました。この

件を満たすものについて、固定資産税が2分の1に減額されます。

減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分で、床面積は120平方メートルとなります。

減額される期間は、3階建以上の中高層耐火住宅などが新築後5年度分、それ以外の一般の住宅が新築後3年度分です。平成23年中に新築された住宅（中高層耐火住宅の場合）は、平成21年中に新築された住宅）は、今年度分から減額措置の適用がなくなります。

家屋が年々老朽化していくのに評価額が下がらないのはなぜですか？

家屋の評価額は、評価の対象となった家屋と同一のものを評価替えの時点において、その場所に新築するとした場合に必要とされる建築費、すなわち再建築価格に、家屋の建築後の年数の経過によって通常生ずる損耗の状況による減価などをあらわします。ただし、その評価額が前年度の評価額を超える場合は、前年度の評価額に据え置かれます。

建築年の古い家屋の一部については、過去に建築費の上昇が続く中、評価額が据え置かれていたことあつて、経年減点補正率を加味した評

評価額の上昇にあわせて税額の基礎となる課税標準額を上昇させると、納税者の方の税負担が急激に増加してしまいます。そこで、課税標準額を一気に上げるのではなく、少しずつ上げていく「負担調整措置」が講じられました。

具体的には、負担水準（個々の土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割合）を計算し、負担水準の高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は税負担を引き上げていく仕組みとなっています。

昨年住宅を取り壊したら、次年度の土地の固定資産税が上がりませんか？

土地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、固定資産税が減額されます。しかし、住宅を減失して更地にしたり、住宅を住宅以外の用途に変更したりすると、特例の適用から外れることとなります。

住宅を取り壊されたことにより、家屋の固定資産税はその分下がるのですが、住宅用地の特例の適用が受けられなくなったことにより、土地の固定資産税は上がることとなります。

◇わがまち特例◇

わがまち特例とは、地方税法の定める範囲内で、特例措置の内容を市町村の条例で定めることができる仕組みです。次の資産に対する特例措置があります。

取得時期：平成26年4月1日～29年3月31日

■ノンフロン製品
(地方税法附則第15条第38項)
特例率：課税標準額を4分の3に軽減
例：CO₂ ショーケース
空気冷凍システム

取得時期：平成26年4月1日～28年3月31日

■汚水又は廃液処理施設
(地方税法附則第15条第2項第1号)
特例率：課税標準額を3分の1に軽減
例：汚泥処理装置、油水分離装置等

■大気汚染防止法の指定物質排出抑制施設
(地方税法附則第15条第2項第2号)
特例率：課税標準額を2分の1に軽減
例：テトラクロロエチレン系溶剤を使用するドライクリーニング機に係る活性炭吸着回収装置

■土壌汚染対策法の特定有害物質排出抑制施設
(地方税法附則第15条第2項第3号)
特例率：課税標準額を2分の1に軽減
例：フッ素系溶剤を使用するドライクリーニング機に係る活性炭吸着回収装置

取得時期：平成24年4月1日～27年3月31日

■下水道除菌施設
(地方税法附則第15条第2項第6号)
特例率：課税標準額を4分の3に軽減
例：汚泥処理装置、中和装置等