

ご質問にお答えします

年の途中で土地の売買があった場合は？

Q わたしは、令和5年11月に自己所有地の売買契約を締結し、令和6年3月に買主への所有権移転登記を済ませました。令和6年度の固定資産税は誰に課税されますか。

A 令和6年度の固定資産税は、登記簿に、令和6年1月1日（賦課期日）現在、所有者として登記されている人に対して課税されることになっていますので、令和6年度分はあなたに課税されます。

月賦（日割）あん分する場合の始期は？

Q 令和6年度の固定資産税を売主と買主の間であん分して負担したいのですが、始期は1月1日と4月1日のどちらになるのでしょうか。

A 売主と買主の間の税負担のあん分方法については、固定資産税は年税であるため特に定められていません。1月1日から計算するか、4月1日から計算するかは、両方で話し合ってください。

自分の土地・家屋に対して課税されている内容を知るには？

Q 閲覧に行かなければ、自分の土地・家屋に対して課税されている内容を知ることができませんか。

A ご本人の土地・家屋に対して課税されている内容は、4月に納税通知書に添付して送付する課税明細書により、確認することができます。

課税明細書には、課税対象となる土地・家屋の「評価額」や「課税標準額」のほか、「土地・家屋それぞれの税相当額」などを記載しています。

家屋の固定資産税が下がらないのは？

Q 家屋は年々古くなっていくのに、家屋の固定資産税が下がらないのは、なぜですか。

A 次のいずれかが主な理由となります。

①評価替え年度では、「評価の対象となった家屋と全く同一のものを評価の時点において、その場所に新築することとした場合に必要とされる建築費（再建築価格）」に、「家屋の建築後の年月の経過によって生じる損耗の状況による減価率（経年減点補正率）」を乗じて評価額を定めることとされています。

つまり、家屋は、建築費の上昇が激しい場合には、見かけは古くなってもその価値（価格）が減少せず、かえって上昇することがあるわけです。

しかし、固定資産税においては、評価替えによる評価額が評価替え前の価格を上回る場合には、現実の税負担を考慮して原則として評価替え前の価格に据え置くこととされています。

②経年減点補正率は20%が下限となっているため、20%に到達した場合は評価替え年度でも税額が下がることがないためです。

このようなことから、古い家屋の固定資産税は、必ずしも評価替え年度ごとに下がることにはならないのです。

年の途中で家屋を取り壊した場合は？

Q 令和6年2月2日に家屋を取り壊し、同年9月に新築の完成予定ですが、令和6年度の固定資産税は、どうなるのでしょうか。

A 令和6年度の賦課期日は令和6年1月1日ですから、令和6年度の固定資産税は取り壊した家屋に課税されます。新築された家屋については、翌年度から課税されることになります。

なお、取り壊した家屋で登記されている家屋については、登記所（法務局）に**滅失登記**をしてください。未登記家屋の場合は、各区市税事務所に**家屋滅失申請書**を提出してください。

また、新築された家屋については、登記所（法務局）に**表示登記**をしてください。

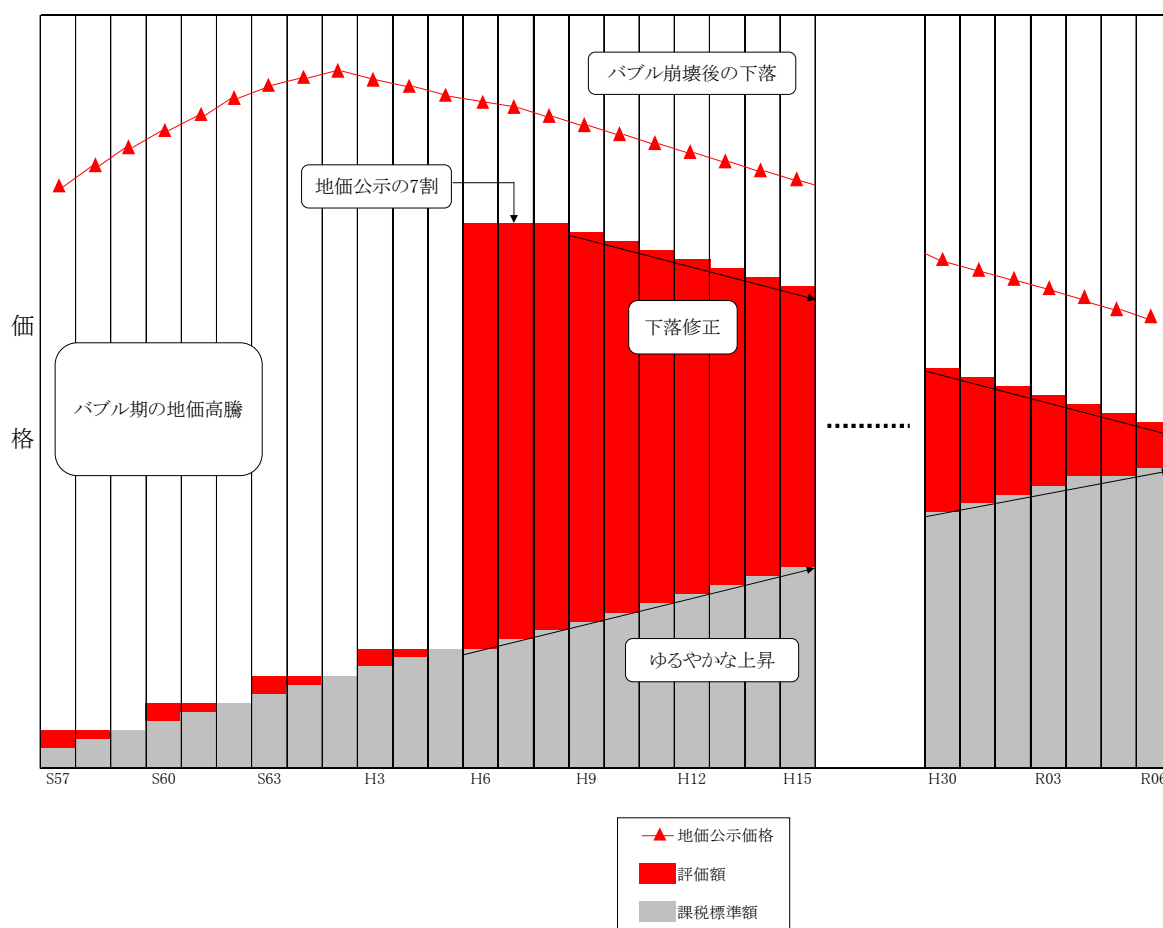
土地の評価額が下がっても、税額が上がる場合があるのは？

Q 地価が下がり、土地の評価額も下がっているのに、税額が上がる場合があるのはどうしてですか。

A 評価額を地価公示価格の7割程度水準に設定するという国の方針があり、長期的に下のグラフのように課税標準額を段階的に引き上げ、評価額に近づけていく仕組みになっているためです。

負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）が高い土地には、引き下げや据え置き措置もありますが、負担水準が低い土地は、評価額が下がった土地でもなだらかに税負担が上がることになります。

地価公示価格・評価額・課税標準額の関係（イメージ）



私道の固定資産税は？

Q 私道（公衆用道路）にも、固定資産税は課されるのでしょうか。

A 公衆用道路であっても個人の資産ですから、原則として課税されます。ただし、私道であっても、所有者がなんら制限を設けず不特定多数の人の利用に供されている場合は、その公共性を考慮して一定の条件を満たしているものについては、申請により固定資産税が免除されます。

共有の土地・家屋の固定資産税は？

Q 土地と家屋の名義が共有になっているのですが、固定資産税は共有者それぞれに持分に応じて分割課税されるのでしょうか。

A 土地・家屋が共有名義になっている場合には、連帯納税義務が生じますので、共有者それぞれの方に分割して課税することはできません。

課税標準額が異なるのは？

Q 土地の固定資産税の課税標準額と都市計画税の課税標準額が異なっているのですが、なぜでしょうか。

A 住宅用地の場合、課税標準の特例措置が適用されますが、固定資産税と都市計画税では、その特例率が異なっています。このようなことから、固定資産税と都市計画税で課税標準額が異なってくる場合があります。

所有者の住所を知りたいが？

Q 登記簿で、ある土地の所有者の住所を調査しましたが、その住所から転居されたく、どこにお住まいになっているのか分かりません。その土地の固定資産税の納税通知書の送り先を教えてくださいませんか。

A 固定資産税の課税台帳は課税のために作成されており、個人のプライバシー保護のため、課税以外のことには使用できませんので、納税通知書の送り先をお答えすることはできません。

割賦販売契約で購入した償却資産の申告は？

Q 当社は、割賦販売契約（所有権は、販売代金の完済まで売主に留保）により、建設機械を購入しました。当社が申告する必要がありますか。

A いわゆる「所有権留保付割賦販売」の資産については、原則として、買主が申告してください。

* リース資産については、原則としてリース会社に申告の義務がありますが、リース資産のうち、リース期間終了後に借主に無償譲渡されることになっている資産など、実質的に所有権留保付割賦販売とみなされるものについては、借主が申告してください。