

## 固定資産税に関するQ&amp;A（よくある質問事例）

Q1	固定資産税（令和2年）建築の新築家屋）が令和6年から急に高くなったのはなぜですか。
A1	<p>新築の住宅に対しては、一定の要件（※）に該当するときは、新たに固定資産税が課税されることとなった年度から3年度分（認定長期優良住宅は5年度分）に限り、税額が2分の1に減額されます。</p> <p>ご質問の新築家屋は令和2年建築のため、令和3年・令和4年・令和5年度分につきましては、税額が2分の1に減額されており、3年度分の減額適用期間が終了したことにより、本来の税額に戻ったことがその理由です。</p>

※一定の要件・・・該当要件としては下記の2要件を満たす住宅となります。

①専用住宅・共同住宅や併用住宅である住宅

（併用住宅については、居住部分の床面積割合が家屋延床面積の2分の1以上必要です。住居として使用されている床面積が120㎡までのものはその全部が減額対象に、120㎡を超えている住宅は120㎡分に相当する床面積が減額対象となります。）

②床面積要件は、50㎡（一戸建以外の賃貸住宅については40㎡）以上280㎡以下の住宅。

Q2	昨年住宅を取り壊しました。今年度住宅の税金はかからなくなりましたが、土地の税金が急に高くなったのはなぜですか。
A2	<p>土地の上に一定の要件（上記Q1参照）を満たす住宅があるときは「住宅用地に対する課税標準の特例」（※）が適用され税額が軽減されます。</p> <p>住宅を取り壊したり、その住宅の用途を変更（店舗・工場等へ変更）した場合、この特例の適用対象外になります。</p> <p>住宅を取り壊したことで特例がなくなったことがその理由です。</p>

※「住宅用地に対する課税標準の特例」

住宅用地は、その税負担を軽減することを目的として、面積の広さによって「小規模住宅用地」と「一般住宅用地」に分けて特例措置が適用されます。

●小規模住宅用地

- ・200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸あたり200㎡までの部分）
- ・小規模住宅用地の固定資産税課税標準額は、価格の6分の1の額となります。

●一般住宅用地

- ・小規模住宅用地以外の住宅用地を「一般住宅用地」といいます。
- ・300㎡の住宅用地（1戸建住宅の敷地）であれば、200㎡分が小規模住宅用地で、残りの100㎡が一般住宅用地となります。
- ・一般住宅用地の固定資産税課税標準額は、価格の3分の1の額となります。

Q3	令和5年12月に自己所有地及び家屋の売買契約を締結し、令和6年2月に買主への所有権移転登記が完了しました。令和6年度の固定資産税は誰に課税されますか。
A3	令和6年度の固定資産税は貴方に課税されます。 毎年1月1日（賦課期日）現在、登記簿または土地・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方に当該年度の固定資産税が課税されます。

Q4	共有名義（A：持分1/2・B：持分1/2）の固定資産税をそれぞれ持分に応じて税額按分してもらえますか。
A4	地方税法第10条の2第1項の規定により、持分に関係なく共有者全員が連帯して全額納付する義務（連帯納税義務）があります。 そのため、共有者それぞれの持分に応じ按分して課税することができません。  A様が共有者の代表者となっておりますので、代表者のA様宛に「A 外1名（B）様」の共有名義の納税通知書を送付します。

<地方税法第10条の2第1項>

共有物、共同使用物、共同事業、共同事業により生じた物件又は共同行為に対する地方団体の徴収金は、納税者が連帯して納付する義務を負う。

Q5	納税通知書が届きません。
A5	納税通知書は5月の連休明けを目途に納税者の皆様のお手元に届くよう送付しています。 令和6年度分は、5月1日に発送しました。 郵便法の規定では、郵便物は差出し日（5月1日）から起算して4日以内に送達されます。（郵便法第70条3項4号） ※国民の休日、土曜日、日曜日は4日の計算には含まれません。（郵便法施行規則第32条4項）  納税通知書が届かない理由の主なものは下記のとおりです。  ①固定資産の価格が免税点未満 千曲市内に同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計が、それぞれ土地は30万円、家屋は20万円、償却資産は150万円に満たない場合は固定資産税は課税されません。そのため、所有されております固定資産が免税点未満の場合は、 <b>納税通知書は送付されません。</b>  ②賦課期日（1月1日）後に固定資産を取得した 固定資産税は、賦課期日（1月1日）に固定資産を所有されている方に課税されます。（※A3参照） そのため、1月2日以降に固定資産を取得された場合は、その年度は課税されないため <b>納税通知書は送付されません。</b>  ③共有名義で固定資産を所有している 共有名義で所有している物件については、共有資産の代表者に納税通知書を送付しています。（※A4参照） そのため、共有資産代表者以外の共有者には、 <b>納税通知書は送付されません。</b>  第1期の納期限（5月31日）が近づいているにも関わらず毎年届いている納税通知書が届いていない場合は、お手数ですが千曲市役所税務課固定資産税係までご連絡をお願いします。

Q6	納税通知書が届かないのに督促状が届いたことに納得できない。
A6	<p>令和6年度分の納税通知書は、5月1日に普通郵便にて発送しました。          地方税法第20条の規定により、納税者の住所、居所等に送付されていれば、通常到達すべきであった時に送達があったものと推定することとされています。          5月1日に普通郵便で発送した納税通知書は、同日を初日として、連休を除いた4日目である5月9日に納税者のもとへと到達したと推定されます。</p> <p>〇〇様の納税通知書については、住所相違等による郵便の返戻はされておらず、納期限を過ぎても納付が確認できなかったことから△月△日に督促状を発送しました。</p> <p>納税通知書が郵便事故等が原因で届いていないことが明らかであると証明されない限り、見ている、見ていないにかかわらず、送達されたものとして取り扱われます。</p> <p>A5同様、第1期の納期限（5月31日）が近づいているにも関わらず毎年届いている納税通知書が届いていない場合は、お手数ですが千曲市役所税務課固定資産税係までご連絡をお願いします。</p>

Q7	夫の土地と家屋を相続しました。年金生活者ですが固定資産税はかかりますか。
A7	<p>固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）に土地や家屋、機械設備などの償却資産を所有されている方に、その資産の価格をもとに算定される税額を納めていただく税金です。          収入の有無など所有者の個別の事情は税額には反映させることはできませんので、固定資産税はかかることになります。</p>

Q8	庭（宅地）の一部を家庭菜園として野菜を栽培しています。家庭菜園部分を畑（農地）として課税にはならないですか。
A8	<p>一般的に農地とは耕作の目的で利用され、耕作とは土地に労費を加え適正な肥培管理（耕うん、整地、種まき、堆肥、除草等）を行って、農作物を栽培している土地のことをいいます。</p> <p>家庭菜園を行っている場合、肥培管理が行われている観点からすれば畑として認められなくもありません。しかしながら、土地の地目は、土地の現況と利用目的に重点を置き、部分的に別の利用をされている場合でも、土地全体としての状況を観察して認定を行います。          そのため、この部分だけを畑として課税することはできません。          農地法でも、農家でない方が宅地の一部に自分の食べる分だけの農作物を栽培している土地については、農地法の適用はないとしています。</p> <p>以上のことから、本市では宅地内の家庭菜園については宅地と評価し課税しています。</p>

Q9	分譲マンションを所有していますが、課税明細書の現況床面積と登記簿の登記床面積が異なっているのはなぜですか。課税明細書の現況床面積の方が大きくなっています。
A9	<p>分譲マンションなどの区分所有家屋の床面積には、「専有部分」と「共用部分」があります。専有部分とは、独立して使用できる部分（住宅用マンションの場合は住居部分）です。共用部分とは、エントランスホール・廊下・階段・ロビーなど区分所有者全員で使用する部分です。</p> <p>登記簿の登記床面積は、専有部分の床面積であるのに対して、課税明細書の現況床面積は、専有部分の床面積に、共用部分の床面積を各区分所有者で按分した面積を加えた床面積となるため、現況床面積の方が大きな面積となります。</p> <p>(地方税法第352条 区分所有に係る家屋に対する課税する固定資産税)</p>

Q10	建売で購入した自分の家は隣の家と同じ評価額ですか。床面積は同じだと聞いています。
A10	<p>ご自身の所有されている物件以外の評価内容については、地方税法の守秘義務及びプライバシー保護の観点からご説明することはできません。</p> <p>「縦覧制度」を利用していただくと評価額は確認できます。</p> <p>1月1日現在、千曲市内に土地や家屋を所有している方は、毎年4月1日から当該年度の固定資産税第1期納期限までの間、市内の土地・家屋の価格などを記載した当該年度の「縦覧帳簿」をご覧になれます。(手数料は無料)</p> <p>これにより、他の土地や家屋と比較して、ご自身の土地や家屋の評価額が適正であるか確認できる制度です。</p> <p>※土地のみの所有者は土地帳簿のみ、家屋のみの所有者は家屋帳簿のみの縦覧となります。</p> <p>※税額、所有者の氏名、住所は記載していません。</p> <p>※土地・家屋の所有者であっても、非課税や免税点未満で税額が0円である場合は、納税者に当たらないため縦覧できません。</p> <p>令和6年度につきましては、4月1日から5月31日まで固定資産税の縦覧を税務課窓口にて縦覧用パソコンにて行います。</p> <p>(地方税法第416条 土地価格等縦覧簿及び家屋価格等縦覧簿の縦覧)</p>

Q11	口座振替による納付をしていたのに、今年度の納税通知書と一緒に納付書が送られてきたのはなぜですか。
A11	<p>昨年度まで口座振替による納付していただいていたA様の固定資産税・都市計画税につきましては、B様との共有名義となっておりました。</p> <p>令和4年中にB様からC様に相続されたことにより、別名義の共有資産となりました。</p> <p>旧：A外1名（B）⇒ 新：A外1名（C）</p> <p>それに伴い、新たな名義のA外1名（C）の口座振替用の口座登録が必要となります。</p> <p>お手数ですが、税務課及び債権管理課窓口か市内金融機関等窓口にて口座振替の申し込みをお願いします。</p>