

## 税に関するQ & A・質問と回答

### 2. 固定資産税編

#### ■ 質問一覧

[Q 2-1](#) 先日、親が亡くなりました。親名義の土地や家屋の固定資産税は、今後、誰が払うことになりますか？

[Q 2-2](#) 昨年、親の土地を相続しましたが、今年度の固定資産税の納税通知書が送られてきません。どうしてですか？（土地の課税標準額が30万円未満の例）

[Q 2-3](#) 固定資産の所有者が複数いる場合（共有名義）の課税はどうなりますか？

[Q 2-4](#) 昨年の12月に土地と家屋を売却し、今年の1月31日に所有権移転登記が完了しました。現在は土地・家屋を所有していませんが、5月に今年度分の固定資産税の納税通知書が届きました。なぜですか？

[Q 2-5](#) 私は4年前に住宅を新築しましたが、今年度から固定資産税が急に高くなったのはなぜですか？

[Q 2-6](#) 私の住んでいる家屋は年々老朽化しているのに評価額が下がらないのはなぜですか？

[Q 2-7](#) 家屋を取り壊しましたが、手続きはどのようにするのですか？

[Q 2-8](#) 家屋の所有者を売買・相続等により変更したい場合、手続きはどのようにするのですか？

[Q 2-9](#) 敷地の一部を家庭菜園にしたのですが、その部分は畑として評価されますか？

[Q 2-10](#) 昨年、住宅を取り壊して更地にしたところ、今年度から固定資産税が高くなったのはなぜですか？家屋の分の税金が無くなったので安くなるのではないですか？

[Q 2-11](#) 軽トラックや小型フォークリフトは償却資産の申告対象となりますか？

## 2. 固定資産税編

### ■ 回答

Q 2 - 1 先日、親が亡くなりました。親名義の土地や家屋の固定資産税は、今後、誰が払うことになりますか？

A (回答): 固定資産の所有者が死亡した場合、法務局で土地や家屋の所有権移転登記(相続登記)の手続きを行っていただくこととなります。相続登記を賦課期日(1月1日)前に済ませた場合は翌年度から新しい名義人に課税されます。しかし、相続登記に時間がかかる場合は相続登記が完了するまでの間、相続人の中から代表者を選任していただき、その方に納税通知書の受領や納税を行っていただきます。

Q 2 - 2 昨年、親の土地を相続しましたが、今年度の固定資産税の納税通知書が送られてきません。どうしてですか？(土地の課税標準額が30万円未満の例)

A (回答): 森町内に同一人が所有する土地、家屋、償却資産のそれぞれの課税標準額が下記の免税点未満の場合、固定資産税は課税されません。

【免税点】土地30万円、家屋20万円、償却資産150万円

Q 2 - 3 固定資産の所有者が複数いる場合(共有名義)の課税はどうなりますか？

A (回答): 土地・家屋が共有名義になっている場合は、連帯納税義務となりますので、共有者それぞれの方に分けて課税することはできません。納税通知書も共有名義1つにつき1通のみ代表者に送付されます。なお、代表者の変更を希望される場合は「共有名義固定資産代表者届」を提出してください(届出の用紙は固定資産税係にあります)。

Q 2 - 4 昨年の12月に土地と家屋を売却し、今年の1月31日に所有権移転登記が完了しました。現在は土地・家屋を所有していませんが、5月に今年度分の固定資産税の納税通知書が届きました。なぜですか？

A (回答): 地方税法の規定により、賦課期日(1月1日)現在、登記簿に所有者として登記されている方に対し、当該年度分の固定資産税を課税することになっているためです。昨年のうちに売買契約が完了していても、今年の1月1日に登記簿の所有者が新所有者に変更されていなかったため、今年度分の固定資産税は前所有者(売主)に課税されることとなります。

Q 2 - 5 私は4年前に住宅を新築しましたが、今年度から固定資産税が急に高くなったのはなぜですか？

A (回答): 新築の一般住宅に対しては、一定の要件にあたる時は、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(長期優良住宅については5年度分)に限り、税額が2分の1に減額されます(床面積が120㎡まで)。今回の場合は、新築された年の翌年度分から3年度分について税額が2分の1に減額されておりましたが、この減額適用期間が終了したことにより、今年度から本来の税額に戻ったためです。

Q2-6 私の住んでいる家屋は年々老朽化しているのに評価額が下がらないのはなぜですか？

A(回答): 家屋の評価額は、評価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(再建築価格)に、家屋建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価等をあらわした経年減点補正率等に乗じて求められます。ただし、その評価額が前基準年度の評価額を超える場合は、前基準年度の評価額に据え置かれる仕組みとなっています。建築年次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、この仕組みによって評価額が据え置かれてきていることもあって、経年減点補正率を加味した評価額であっても、以前から据え置かれている評価額を下回るまでには至らず、評価額が下がらないといったことがあります。また、建築されて一定の年数を経過した古い家屋は、経年減点補正率が下限値となり(経年減点補正率は20%が下限値となっております。)評価額は下がりません。なお、経年減点補正率が下限値となるまでの年数は、家屋の構造・用途により異なります。

Q2-7 家屋を取り壊しましたが、手続きはどのようにするのですか？

A(回答): 登記家屋の場合は法務局で滅失登記を行ってください。未登記家屋の場合は税務課固定資産税係へ滅失届を提出してください(届出の用紙は固定資産税係にあります)。家屋取り壊し後、手続きが行われていない場合、滅失したことが把握できず、翌年度も引き続き課税となってしまう原因となりますので、速やかに手続きをしてください。

Q2-8 家屋の所有者を売買・相続等により変更したい場合、手続きはどのようにするのですか？

A(回答): 登記家屋の場合は法務局で所有権移転登記を行ってください。未登記家屋の場合は税務課固定資産税係へ未登記家屋所有者変更届を提出してください(届出の用紙は固定資産税係にあります)。

Q2-9 敷地の一部を家庭菜園にしたのですが、その部分は畑として評価されますか？

A(回答): 土地の現況及び利用目的に重点を置き、部分的に差異があるときでも土地全体として状況を観察し、現況地目を認定しますので、家庭菜園の部分だけを区別して畑として取り扱うことはできません。自宅の庭の一

部で家庭菜園を行っている場合の現況地目は宅地となります。

Q 2 - 1 0 昨年、住宅を取り壊して更地にしたところ、今年度から固定資産税が高くなったのはなぜですか？家屋の分の税金が無くなったので安くなるのではないですか？

A（回答）： 土地の上に一定の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税額が軽減されますが、この住宅用地の特例が受けられるのは、賦課期日（1月1日）において土地を住宅の敷地として利用している場合に限られます。昨年、住宅を滅失したことにより今年度から家屋分の税金はかからなくなりますが、土地は住宅用地ではなくなり、特例の適用対象から外れたため、全体として税額が高くなったものです。

**【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）を小規模住宅用地といいます。小規模住宅用地の課税標準額については、価格の6分の1の額とする特例措置があります。

**【一般住宅用地】**

・小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を超える部分、家屋の床面積の10倍まで）を一般住宅用地といいます。一般住宅用地の課税標準額については、価格の3分の1の額とする特例措置があります。

Q 2 - 1 1 軽トラックや小型フォークリフトは償却資産の申告対象となりますか？

A（回答）： 自動車税・軽自動車税の課税対象となるものは償却資産の申告対象外です。