

固定資産税は、毎年1月1日現在、市内に土地、家屋、償却資産を所有している方が、市に納める税金です。市街化区域内に土地、家屋を所有している方には、都市計画税も課税されます。住宅用に使用されている土地は、税負担を軽減するための特例措置が適用されます。事業用から住宅用に家屋の用途を変更した場合などには、申告をしてください。



課税課資産税係
995-1809

税額＝課税標準額×税率

固定資産の価格（評価額）は、総務大臣が定めた固定資産評価基準にもとづいて決定されます。原則として、評価額が課税標準額となります。課税標準額に税率を乗じ、固定資産税額と都市計画税額が算出されます。税率は、固定資産税が1.4%、都市計画税が0.2%です。

住宅用地の課税標準の特例

専用住宅、併用住宅、共同住宅などが建っている土地が住宅用地です。住宅用地には、税負担を軽減するための特例措置が適用されます。住宅用地には、小規模住宅用地と一般住宅用地があります。

【小規模住宅用地】

200㎡以下の住宅用地のことです。200㎡を超える場合は、住宅1個につき200㎡までの部分が小規模住宅用地になります。小規模住宅用地の固定資産税の課税標準額は評価額の1/6が上限に、都市計画税の課税標準額は評価額の1/3が上限になります。

【一般住宅用地】

小規模住宅用地以外の住宅用地のことです。例えば、一戸建住宅の敷地面積が300㎡だとすると、200㎡は小規模住宅用地、残り100㎡が一般住宅用地になります。一般住宅用地の固定資産税の課税標準額は評価額の1/3が上限に、都市計画税の課税標準額は評価額の2/3が上限になります。

土地使用状況の申告を！

住宅用地の課税標準の特例措置の適用を受けるためには、申告が必要です。家屋を新增築したときや家屋の用途を変更したときは、土地使用状況申告書を課税課資産税係へ提出してください。

〈計算例〉

一戸建住宅が建っていて、敷地面積が300㎡で評価額が1,800万円の土地の固定資産税額は？

住宅1個につき200㎡までが小規模住宅用地となるので、この土地の場合200㎡が小規模住宅用地で100㎡が一般住宅用地となります。

- 小規模住宅用地分の評価額は、
 $1,800 \text{ 万円} \times 200 \text{ ㎡} / 300 \text{ ㎡} = 1,200 \text{ 万円}$
小規模住宅用地の固定資産税の課税標準額は、評価額の1/6が上限となるので、
 $1,200 \text{ 万円} \times 1 / 6 = 200 \text{ 万円}$ が上限になります。
- 一般住宅用地分の評価額は、
 $1,800 \text{ 万円} \times 100 \text{ ㎡} / 300 \text{ ㎡} = 600 \text{ 万円}$
一般住宅用地の固定資産税の課税標準額は、評価額の1/3が上限となるので、
 $600 \text{ 万円} \times 1 / 3 = 200 \text{ 万円}$ が上限になります。
- この土地の固定資産税額の上限額は、
 $(200 \text{ 万円} + 200 \text{ 万円}) \times 1.4\% = 56,000 \text{ 円}$ になります。

住宅を取り壊したら

税額が大幅に上がった！

住宅を壊し更地になると、住宅用地の特例措置が適用されなくなるので、土地にかかる税額は上がります。既存の住宅を取り壊し、新しい住宅を建築していて一定の要件を満たす場合には、引き続き、住宅用地の課税標準の特例措置が適用されます。