

1. 固定資産税・都市計画税について

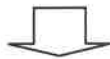
- ◎ 固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」といいます。）現在に土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を所有している人が、その固定資産の所在する市町村に納める税金です。
- ◎ 都市計画税は、下水道・街路・公園などの都市計画事業に要する費用にあてるため、毎年1月1日現在に都市計画法による都市計画区域のうち市街化区域内（泉大津市の場合は全域）に土地および家屋を所有している人が、それらの所在する市町村に固定資産税とあわせて納める税金です。
- ◎ 固定資産税は、次のような手順で税額が決定され、納税者のみなさんに通知されます。

①固定資産を評価し、その価格を決定します。

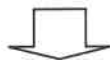
固定資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われ、市町村長がその価格を決定し、この価格をもとに課税標準額を算定します。

土地と家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、賦課期日（1月1日）現在の価格を固定資産課税台帳に登録します。第二年度および第三年度は、新たな評価を行わないで、基準年度の価格をそのまま据え置きます。（令和6年度が基準年度であり、令和7年度は第二年度です。）

しかし、第二年度または第三年度において①新たに固定資産税の課税対象となった土地または家屋、②土地の地目の変換、家屋の増改築などによって基準年度の価格によることが適当でない土地または家屋については、新たに評価を行い、価格を決定します。



②課税標準額 × 税率 = 税額 となります。（税率 固定資産税：1.4% 都市計画税：0.3%）原則として、固定資産課税台帳に登録された価格が課税標準額となります。しかし、住宅用地のように課税標準の特例措置が適用される場合や、土地について税負担の調整措置が適用される場合は、課税標準額は価格よりも低く算定されます。



③税額などを記載した納税通知書を納税者あてに通知します。

固定資産税は、納税通知書によって市町村から納税者に対し税額が通知され、市町村の条例で定められた納期にしたがって納税することとなります。

固定資産税を納める人（納税義務者）は、原則として固定資産の所有者です。具体的には次のと

おります。

・土地及び家屋については、登記簿または補充課税台帳に所有者として登記または登録されている人。

・償却資産については、償却資産課税台帳に所有者として登録されている人。

ただし、所有者として登記（登録）されている人が賦課期日前に死亡している場合などには、賦課期日現在で、その土地、家屋を現に所有している人が納税義務者となります。

2. 納期限について

◎ 固定資産税・都市計画税の納期限は、次のとおりです。

第1期：6月2日 第2期：7月31日 第3期：9月30日 第4期：12月1日

3. 家屋に対する課税

◎ 固定資産評価基準によって、再建築価格を基準に評価します。

①新築家屋の評価

評価額	=	再建築価格	×	経年減点補正率
-----	---	-------	---	---------

・再建築価格・・・評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費です。

・経年減点補正率・・・家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価などをあらわしたものです。

②新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

評価額は、上記の新築家屋の評価と同様の算式により求めますが、再建築価格は、建築物価の変動分を考慮します。なお仮に、評価額が前年度の価額を超える場合でも、決定価額は引き上げられることなく、通常、前年度の価額に据え置かれます。

・在来分家屋の再建築価格は、以下の式によって求められます。

在来分家屋の再建築価格	=	前基準年度の再建築価格	×	建築物価の変動割合
-------------	---	-------------	---	-----------

◎ 新築住宅に対する減額措置

新築された住宅については、新築後の一定期間、固定資産税額が 2 分の 1 に減額されます。

①適用対象は、次の要件を満たす住宅です。

- ・専用住宅や併用住宅であること。（併用住宅については、居住部分の割合が 2 分の 1 以上のものに限られます。）
- ・床面積（併用住宅にあっては居住部分の床面積）が、 50m^2 （一戸建以外の貸家住宅にあっては 40m^2 ）以上 280m^2 以下であること。

②減額対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられる部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額対象となりません。

なお、住居として用いられている部分の床面積が 120m^2 までのものはその全部が減額対象に、 120m^2 を超えるものは 120m^2 に相当する部分が減額対象になります。

③減額される期間

- ・一般の住宅・・・・・・・・・・新築後 3 年度分（長期優良住宅は 5 年度分）
 - ・3 階建以上の中高層耐火住宅等・・・・新築後 5 年度分（長期優良住宅は 7 年度分）
- したがって、令和 7 年度課税分から、次の住宅は、期間の終了により 2 分の 1 の減額措置の適用がなくなります。

○令和 3 年 1 月 2 日から令和 4 年 1 月 1 日までに新築された一般の住宅

○平成 31 年 1 月 2 日から令和 2 年 1 月 1 日までに新築された 3 階建以上の中高層耐火住宅等

4. 土地に対する課税

◎ 固定資産評価基準によって、地目別に定められた評価方法により評価します。

①地目は、宅地、田および畑（あわせて農地と言います。）、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地をいいます。固定資産税の評価上の地目は、登記簿上の地目にかかわらず、その年の 1 月 1 日（賦課期日）の現況の地目によります。

②地積は、原則として登記簿に登記されている地積によります。

③価格は、固定資産評価基準に基づき、売買実例価格をもとに算定した正常売買価格を基礎として求めます。

・平成6年度の評価替えから、宅地の評価は、地価公示価格の7割を目途に均衡化、適正化を図っています。

- ◎ 宅地の税負担については、個々の宅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（負担水準といいます。下の算式参照）により、これらの均衡化を重視した税負担の調整措置が講じられ、前年度課税標準額からの引き下げまたは据え置き、上昇させることにより、実際の税額算定のもととなる課税標準額を求めます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額} (\times \text{住宅用地特例率}(1/3 \text{ または } 1/6))}$$

- ◎ 商業地等（住宅用地以外の宅地および雑種地等）の税負担について

原則

今年度の課税標準額＝今年度の評価額×70%

ただし、前年度の課税標準額が、今年度の評価額の70%を下回るときは、以下のとおり負担の調整を行います。

- ①前年度の課税標準額が、今年度の評価額の60～70%の場合

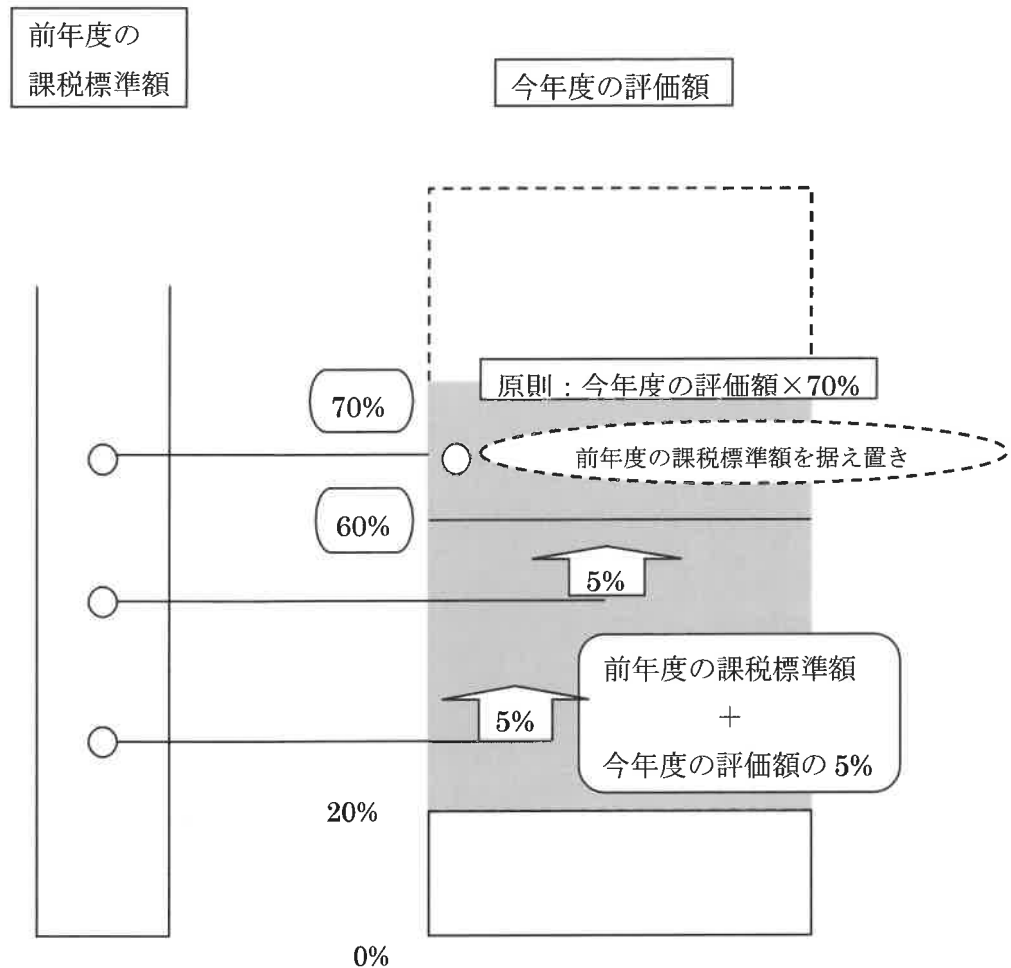
⇒前年度の課税標準額を据え置きます（税負担を据置き）。

- ②前年度の課税標準額が、今年度の評価額の60%未満の場合

⇒評価額の60%に達するまで、評価額の5%相当額ずつ課税標準額を上げます。

※なお、上記②により計算した課税標準額が、

- ・今年度の評価額の60%を上回る場合には、評価額の60%とします。
- ・今年度の評価額の20%を下回る場合には、評価額の20%とします。



- ◎ 住宅用地の税負担について（一般住宅用地の場合は特例率 1/6 を 1/3 に読み替えてください。）

原則

今年度の課税標準額＝今年度の評価額×1/6

（本来の課税標準額）

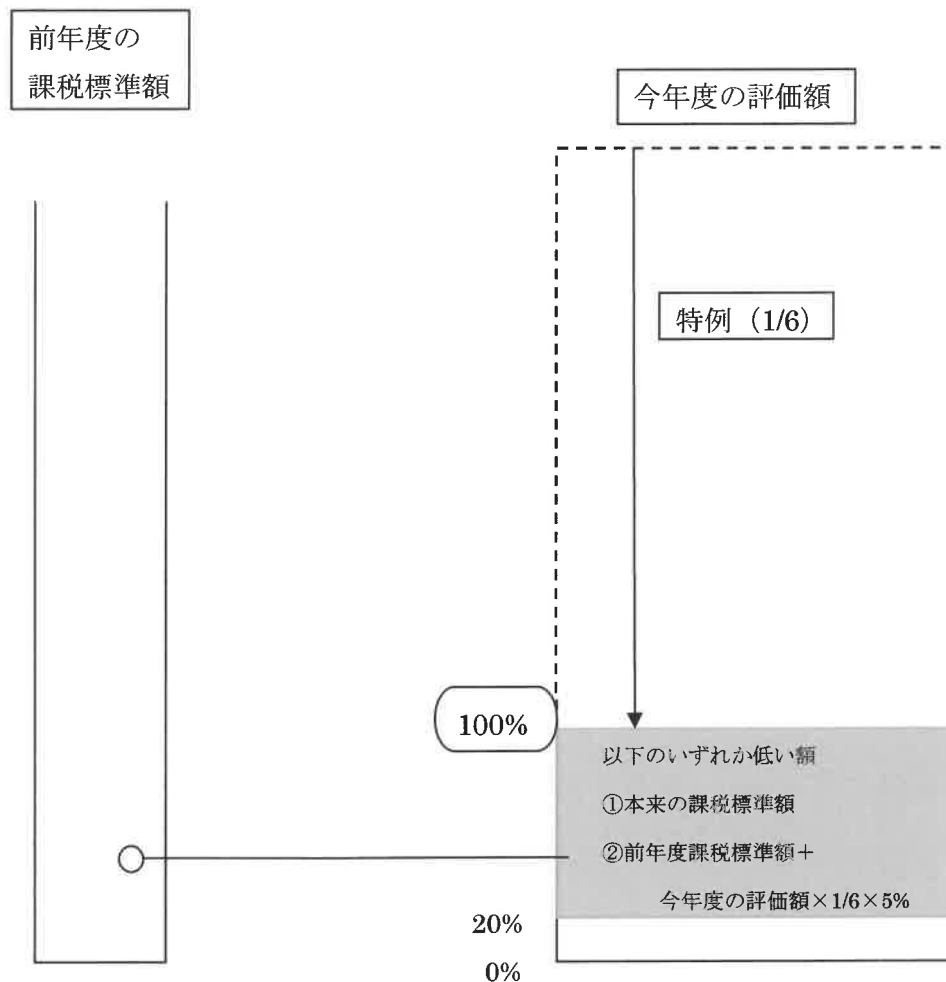
ただし、前年度の課税標準額が、今年度の評価額の 1/6 を下回るときは、以下のとおり負担の調整を行います。

評価額×1/6 の額に達するまで、評価額×1/6 の額の 5%相当額ずつ課税標準額を、前年度の額から引き上げます。

なお、上記により計算した課税標準額が、

- ・今年度の評価額×1/6 の額を上回る場合には、評価額×1/6 の額とします。

- ・今年度の評価額×1/6の額の20%を下回る場合には、評価額×1/6の額の20%とします。



◎ 特定市街化区域農地の税負担について

原則として評価額に 3 分の 1 を乗じた額が課税標準額になります。また、一般住宅用地と同様の負担調整措置が講じられています。

◎ 都市計画税の税負担について

都市計画税についても、固定資産税と同様の税負担の引き下げなどの措置が講じられています。

※お問い合わせは、泉大津市税務課固定資産税係へ (Tel 0725-33-1131)