

固定資産税(都市計画税) Q&A

Q1 年の途中で売買された土地・家屋の固定資産税(都市計画税)は、どちらが納めるのですか

A1 固定資産税(都市計画税)は、地方税法の規定により、毎年1月1日時点で台帳登録されている所有者に課税されることになっているため、1月1日の所有者が全額納めることになります。なお、売買契約の際に買主が負担するという契約がなされる場合もありますが、その売買契約にもとづいた取り決めで、固定資産税(都市計画税)の課税とは関係ありません。

Q2 数年前に住宅を新築しましたが、今年の固定資産税の税額が急に高くなったのはなぜですか

A2 新築住宅には固定資産税の軽減措置があり、要件を満たす住宅は新築後、家屋面積のうち120平方メートルまでの住宅部分の税額が2分の1に軽減されます。条件により軽減を受ける期間に違いはありますが、その期間を経過すると軽減措置がなくなり通常の税額に戻るためです。

●減額される期間

1. 一般住宅の場合・新築後3年間、3階建て以上の中高層耐火住宅の場合・新築後5年間
2. 長期優良住宅は新築後5年間、3階建て以上の中高層耐火住宅の場合7年間

Q3 なぜ納税通知書の様式が変更になったのですか

A3 地方公共団体情報システム標準化(※)に伴い、令和7年度の納税通知書等から様式が変更となっています。詳しい納税通知書の見方は、裏面をご覧ください。

※地方公共団体の住民サービスを担う基幹業務システムについて、国が定める標準仕様に準拠したシステムへ移行する取り組みです。全国の地方公共団体で順次実施されています。

Q4 住宅を壊した場合、土地の税額はいくら上がりますか

A4 住宅用地については、課税標準の特例措置が設けられています。毎年1月1日時点で、土地の上に一定要件を満たす住宅がある場合、「住宅用地に対する課税の特例」が適用されることとなり、税額が軽減されます。

詳しい内容は、課税明細書裏面(B住宅用地の特例)をご覧ください。住宅を取り壊すと本特例が適用されなくなるため、土地の税額が最大で4倍程度上昇します。(各土地の状況により上昇幅は異なります)

Q5 評価替えがあったのに家屋の評価額が変わらない(下がらない)のはなぜですか

A5 3年に1度評価替えがおこなわれますが、再建築に要する建築費を物価スライドし、基準に基づく構造・用途ごとの経年による損耗分が減価されます。その経年による損耗分の減価より物価上昇分が上回った場合は前回の評価額を超えないよう据え置き措置がとられます。その場合は評価額が変わらない(下がらない)こととなります。なお、次回の評価替えは令和9年度です。

Q6 かなり古い家屋でも評価額が下がらないのはなぜですか

A6 一定の年数を経過すると、基準に基づく構造・用途ごとの経年による損耗分の減価率(経年減点補正率)が下限に達します。そうすると、経年減点補正率によって評価額が下がることはありません。なお、下限に達する年数は家屋の構造や用途によって異なりますが、経年減点補正率の下限は全て0.2です。