



課税明細書に記載されていない家屋や、建替えなどです。でに解体した家屋があれば、資産税課へ連絡ください。

建物

建物の新築・増築や解体は、法務局での登記申請が義務付けられています。

●新築家屋の価格（評価額）の算定

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

※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通常生じる損耗による減価をあらわしたものです。

●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。なお評価額が前年度の価格を超える場合は、決定価格は引上げず、前年度の価格に据置きます。

$$\text{在来分の再建築価格} = \text{前基準年度の再建築価格} \times \text{建築物価の変動割合}$$

家屋の評価の仕組み

家屋に対する固定資産税は、総務大臣が定めた全国一律の基準（固定資産評価基準）に基づき価格（評価額）を決定し、その価格を課税標準額として、税額を計算します。平成24年度は3年に1度の評価替えの年です。

評価替えの年には3年間据え置いていた評価額の見直しを行います。見直しによって比較的建築年の新しい家屋は価格が下落し、古い家屋は価格が据え置かれる傾向にあります。評価額の見直しの仕組みや新築家屋の価格の算定の仕方は、次のとおりです。

新築住宅軽減期間の終了

新築住宅に関する軽減措置により、一定期間の固定資産税を2分の1に軽減していた次の住宅については、減額適用期間が終了するため、平成24年度から本来の税額で課税します。

- 平成20年1月2日から平成21年1月1日までに新築した一般住宅：新築後3年度分の軽減の終了
- 平成18年1月2日から平成19年1月1日までに新築した3階建以上の中高層耐火、準耐火住宅：新築後5年度分の軽減の終了

償却資産

固定資産評価基準に基づき、償却資産の取得価額を基礎として、取得後の経過年数に応じた価値の減少（減価）を考慮して評価します。

ただし、算出した評価額が取得価格の5%よりも小さい場合は取得価格の5%が評価額となります。

償却資産の申告とみなし課税

平成24年1月1日現在、佐賀市内に事業用の償却資産を所有している人（法人および個人）は、申告の必要があります。また、申告していない人には、前回申告と同様の償却資産があるとみなし課税する「みなし課税」を行っていますが、1月1日現在の資産を確認し、増減がない場合も申告書を至急提出ください。

問い合わせ

- 本庁 資産税課（5階）
- 土地について ☎40・7070
- 家屋について ☎40・7071
- 納税義務者・償却資産について ☎40・7072 / 3
- FAX 25・5408

実地調査

地方税法第353条および第408条の規定に基づき、実地調査や帳簿書類等の調査を行うことがあります。その際はご協力をお願いします。

固定資産課税台帳の閲覧・縦覧

縦覧期間は5月31日（木）までです。期間中は閲覧・縦覧の手数料が無料です。

平成24年度の固定資産税 納税通知書を送付します

発送は5月上旬の予定です。内容をかならず確認ください。

納税義務者

固定資産税の課税の基準日は1月1日で、登記簿上の所有者を納税義務者とします。

土地

土地の現況（利用状況）を変更した場合は、法務局での登記申請が義務付けられています。

1月1日の登記所有者に対して納税通知書（年税額）を送付しますので、1月2日以降に所有権を移転しても納税義務者を変更したり、税額を分割することはありません。所有者が死亡している場合は、所有権移転登記（相続登記）を行います。死亡した年内の相続登記が困難な場合は、資産税課へ「納税義務者代表者届」を提出ください。

この場合、相続権がある人全員が固定資産税の納税義務者となります。ただし納税通知書は、納税義務者の代表者のみに送付します。

土地の固定資産税は、登記簿上の地目ではなく1月1日現在の現況による地目（課税地目）で課税しますので、法務局への地目変更登記と同時に資産税課へ連絡ください。

住宅が建っている土地には、住宅用地に対する特例が適用され、商業用地などの非住宅用地と比較すると、固定資産税額が軽減されます。

住宅を取り壊したり、住宅を事務所として改築したり、店舗を住宅に改築したときは、課税内容を変更しますので、「固定資産税の住宅用地等の申告書」を資産税課へ提出ください。

例1

非住宅用地（店舗・事務所などの敷地）

$$\text{固定資産税額} = \text{評価額} \times 70\% \times \text{税率} 1.4\%$$

- 地価公示価格100万円の非住宅の土地
- 評価額=100万円（地価公示価格）×70%=70万円
- 課税標準額=70万円（評価額）×70%=49万円
- 固定資産税相当額=49万円（課税標準額）×1.4%=6,860円

例2

住宅用地（住宅のある200㎡までの敷地）

$$\text{固定資産税額} = \text{評価額} \times 1/6 \times \text{税率} 1.4\%$$

- 地価公示価格100万円の住宅の土地
- 評価額=100万円（地価公示価格）×70%=70万円
- 課税標準額=70万円（評価額）×1/6=11.6万円（切捨）
- 固定資産税相当額=11.6万円（課税標準額）×1.4%=1,624円

宅地にかかる固定資産の「評価額」と「課税標準額」

平成24年度の土地の「固定資産評価額」は、地価公示価格の70%をめどに決定しました。土地の税額計算の基となる「課税標準額」も、この「固定資産評価額」を基に、宅地や農地などの課税地目に応じて算定します（例参照）。

（例1）課税地目が宅地で、非住宅用地の「課税標準額」は、原則評価額の70%で計算。（例2）課税地目が宅地で、住宅用地の「課税標準額」は、特例措置により住宅1戸あたり200平方メートルまでは原則、評価額の6分の1、200平方メートルを超える部分は3分の1で計算します。

固定資産税は、この「課税標準額」に税率1.4%を乗じて計算します。

平成6年度の税制改正により、土地の評価額の急激な上昇に伴い税負担が急増しないように、税負担の緩和措置（負担調整措置※）として課税標準額の上昇を一定の割合に抑えている（原則の課税標準額より低い課税標準額で税額計算している）場合があります。

この場合、原則の課税標準額に早く到達するように、毎年調整し課税計算していますので毎年税額が上昇する場合があります。

※負担調整措置

評価額に比べて課税標準額の水準が高い土地（Ⅱ負担水準が高い土地）は、税負担を引き下げもしくは据え置き、逆に課税標準額の水準が低い土地（Ⅰ負担水準が低い土地）は、なだらかに税負担を上昇させる仕組みをいいます。

