

Q 1 今年2月に土地と家屋を売却し、所有権移転（名義変更）の登記を行いました。今年の固定資産税は、誰が支払うのでしょうか。

A 固定資産税は毎年1月1日現在の所有者に登記簿に登記されている所有者に課税されます。したがって、2月に売却し、所有権移転の登記を済ませていても、1月1日現在の登記簿上の所有者であるあなたが今年の固定資産税の納税義務者となります。

Q 2 昨年中に住宅を取り壊して更地にしたのに、固定資産税が高くなったのはなぜでしょうか？

A 土地の上に一定要件の住宅が建っていると住宅用地の特例措置が適用され、減額を受けられます。（1月1日現在の利用状況によります。）

あなたの場合、住宅を取り壊したので住宅用地の特例措置が受けられなくなりました。そのため、取り壊した家屋の減額分より土地の税額が上がったためと思われます。

Q 3 私は、平成20年8月に住宅（木造、2階建、150㎡）を新築しましたが、平成24年度から固定資産税額が急に高くなりましたが、なぜでしょうか？

A 新築の住宅に関しては、一定の要件に該当すれば新たに固定資産税を課税されることとなった年度から3年度分（認定長期優良住宅は5年度分）、3階建以上の中高層耐火住宅等については、5年度分（認定長期優良住宅については、7年度分）に限り120㎡に相当する固定資産税額が1/2に減額されます。

あなたの場合は、平成21～23年度については120㎡分の税額が1/2に減額されており、この減額措置の適用が終了したため、今年度から本来の税額になったものです。

Q 4 地価が下がっているのに、土地の固定資産税が下がらないことがあるのはなぜでしょうか？

A 現行の仕組みでは、税負担の公平性の観点から、負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）の均衡化を重視した調整措置が講じられています。具体的には、負担水準が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は税負担を引き上げていく仕組みとなっています。

したがって、直近の地価が下落傾向にあるとしても、負担水準が低く、本来負担すべき税額までゆるやかに引き上げている過程にある土地では、負担調整措置により税額が上がるというケースが生じることもあるわけです。

なお、地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、据置年度でも価格を修正することとされており、地価の下落が評価額に適切に反映されることとなっています。

Q 5 家屋が年々老朽化していくのに評価額が下がらないことがあるのはなぜでしょうか？

A 家屋の評価額は、評価の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ものとした場合に必要とされる建築費すなわち再建築価格に、家屋の建築後の年数の経過によって通常生ずる損耗の状況等をあらわした経年減点補正率を乗じて求められます。ただし、その価額が前年度の価額を超える場合は、通常、前年度の価格に据え置かれます。

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、評価額が据え置かれていたこともあって、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価格を下回るまでにはならず、評価額が下がらないといったことがあります。