

家屋 Q&A

■どうして家屋の立ち入り調査が必要なのですか？

現在の法制度は、総務大臣が定めた評価基準に基づき、評価する建物を再度建てた場合に必要とされる、適正な価格を計算するものです。この(再建築価格方式)家屋の評価については、外部だけでなく、内部の状況が評価の情報とされています。

家屋調査は、皆様がお持ちの平面図には載っていない部分を確認したり、図面に記載されたとおり施工されているかどうかを確認したりする作業です。適正な評価額を算定する上では欠かせないものですので、ご協力をお願いいたします。なお、調査に費用等はかかりません。

■カーポートやホームセンターで売っている物置は、固定資産税(家屋)の対象になりますか？

固定資産税の課税対象となる家屋は、①用途性(建物が完成していて、建物本来の目的に使用できるもの) ②土地への定着性(土地に定着していて基礎があるもの) ③外気遮断性(屋根があり、三方以上の壁があるもの)、という3つの判断基準があります。

柱と屋根だけのタイプのカーポートについては、自家用である場合は、固定資産税(家屋)の課税対象にはなりません。カーポートは、②土地への定着性はありますが、③の外気遮断性にはあてはまりません。よって、3要件の一つが欠けているので、家屋として認定されません。ただし、事務所や店舗の来客用に設置されたカーポートは「償却資産」として申告の対象となり、この場合は、固定資産税(償却資産)の課税対象になります。

また、ホームセンターで売っている物置は、②の土地への定着性を示す「基礎」が問題となります。コンクリートブロックを隙間なく使い、4ヶ所をボルトで固定するなど、固定措置が取られている場合は、固定資産税(家屋)の課税対象になります。一方、コンクリートブロックを四隅など隙間を開けて使ったり、地面の上に置いただけのものについては、土地への定着性が欠けているため、固定資産税(家屋)の課税対象にはなりません。

■家具・外回りの工事にも固定資産税(家屋)がかかりますか？

かかりません。固定資産税(家屋)には設備が含まれる部分がありますが、それは「家屋と一体となって機能を発揮する設備」だけです。したがって、タンスやテレビやダイニングセットは、課税の対象にはなりません。また、塀や門、植栽、庭石、ウッドデッキなども家屋の課税対象にはなりません。

換気扇、キッチンユニット、トイレ、洗面化粧台、浴室(ユニットバスを含む。)などが家屋の評価に含まれる設備になります。

■家屋を取り壊しました。手続きはどのようにするのですか？

固定資産税は毎年1月1日に所在する家屋に課税されますので、取り壊した年は課税になりますが、翌年から課税されなくなります。適正な課税のため、家屋を取り壊したら課税課へご連絡をお願いします。

なお、登記家屋の場合は、法務局へ滅失登記の申請をしてください。

■木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造など、構造によって固定資産税(家屋)は変わりますか？

変わります。再建築価格を計算するまで扱いはありませんが、固定資産評価額は、再建築価格に経年減点補正率を乗じて算出します。この補正率が構造によって異なるため、評価額に差が生じてきます。これらの補正率の差は、基本的に家屋の耐久性に応じて決められています。木造の家屋は、鉄骨造や鉄筋コンクリート造に比べて耐久力が低いので、1年あたりの減額が大きくなるよう補正率が定められています。

※経年減点補正率は、0.2が下限です。

■店舗だった部分を居住スペースに変更しました。手続きはどのようにするのですか？

事務所・店舗などで使用していた家屋を改修工事により住宅に変更するなど、家屋の用途変更をされた場合は、課税課にご連絡をお願いいたします。

なお、登記家屋の場合は、法務局へ建物表題部変更登記の申請をしてください。

※固定資産税の税額に影響がある場合と影響がない場合があります。

※場合によっては、確認のために家屋の内部を見せていただくようお願いすることがあります。ご協力をよろしくお願いいたします。

■家屋を譲渡しました。納税義務者の名義変更手続きはどのようにするのですか？

登記家屋の場合は、法務局へ所有権移転登記の申請をしてください。法務局から市への通知により、受付日の翌年度から、納税義務者を新しい登記名義人に変更します。

未登記家屋の所有者が変わったときは、「所有者名義変更届」を課税課へ提出してください。届出のあった翌年度から納税義務者を新所有者に変更します。

お問い合わせ先

藤枝市課税課 家屋・償却資産係

TEL:643-3279(直通)