

よくあるご質問 Q&A



納税通知について

Q1	納税通知はいつごろ届けられるのでしょうか？
A1	<p>琴浦町は毎年「5月上旬」に発送しています。令和6年度は「5月2日」に発送しました。</p> <p>ただし、郵便の事情により納税通知書の到着が遅れる場合があります。万が一、5月20日までに納税通知書が届かない場合は、税務課評価係（0858-52-1702）までご連絡ください。</p>
Q2	納付書を紛失してしまった。
A2	<p>納付書を紛失された場合は、納付書を再発行いたします。本庁舎税務課までお越しいただくか、税務課評価係（0858-52-1702）までご連絡ください。</p>
Q3	課税明細書を紛失してしまった。
A3	<p>課税明細書は再発行できません。相続手続きなどで必要な場合は、名寄帳証明書（1通300円）の申請をお願いします。</p>
Q4	納税通知の税額が課税明細書の資産ごとの税相当額を合算した額と違うのはなぜですか？
A4	<p>課税明細書は、土地及び家屋の資産個々に税相当額を算出してありますが、納税通知書の税額は複数ある資産を納税者単位で合算し、税額計算の過程において端数処理（課税標準額は1,000円未満切り捨て、税額は100円未満切り捨て）を行い確定されます。そのため、納税通知書の合計税額と課税明細書の税相当額の合計が一致しないことになります。</p> <p>税相当額はあくまで納税の参考としていただくために記載をしているものです。</p>
Q5	課税明細書に非課税の物件は記載されないのですか？
A5	<p>琴浦町は、非課税の物件を課税明細書には記載しておりません。相続手続きなどで、非課税の物件が記載されたものが必要な場合は、名寄帳証明書（1通300円）の申請をお願いします。</p>
Q6	私の家は住宅と車庫の2棟しかないのに、課税明細書に4棟も記載されています。何かの間違いではないのでしょうか？
A6	<p>固定資産の家屋は、建物の建築年・構造・用途等により区分して評価しますので、増築や改築によって課税明細の棟数が増えていることが考えられます。</p>
Q7	共有名義の物件の納税通知を、持分に応じて按分して他の共有者に送付できませんか？

土地・家屋を複数の方で共有されている場合は、各共有者は連帯して納税する義務があります。例えば、A(持分 10 分の 9)、B(持分 10 分の 1)の 2 人で所有している土地の固定資産税が 10 万円だとすると、持分に関係なく A、Bそれぞれが 10 万円を連帯して納税する義務を負い、どちらか 1 人が 10 万円を納付すれば残りの 1 人の納税義務は消滅します。

A7 このように共有者全員が連帯納税義務を負うため、琴浦町は共有者それぞれの持分に分割して課税する取扱をしておりません。

なお、共有代表者については、共有者の方全員の同意があれば変更しますのでお申し出ください。

納税義務者について

Q8 土地・家屋の所有者が亡くなっている場合、誰が納税義務者になりますか？

A8 所有者として登記（登録）されている方が 1 月 1 日前に死亡している場合には、1 月 1 日現在にその土地や家屋を「現に所有している方」が納税義務者となります。

1 月 1 日後に死亡した場合、納税義務は一般的に相続人の方に引き継がれます。

Q9 土地・家屋の所有者が亡くなった場合、どのような手続きが必要ですか？

税務課に「相続人代表者指定届兼固定資産現所有者申告書」を提出してください。

A9 また、鳥取地方法務局で不動産登記簿の名義変更（相続登記）の手続きが必要です。相続登記は、司法書士・弁護士に依頼して代理で申請することもできます。

Q10 未登記家屋（登記されていない家屋）も相続登記で名義変更ができますか？

未登記家屋の場合、相続登記では名義変更がされません。

A10 この場合、「建物表題登記」が未了であるため、未だその物件の登記簿が存在していない状態です。まずは建物表題登記を行ってください。建物表題登記は、土地家屋調査士に依頼して代理で申請することもできます。

建物表題登記をすぐに申請するのが難しい場合は、課税台帳上の名義変更を行うために「未登記家屋所有者変更届」を税務課に提出してください。

Q11 土地・家屋を前年中に売買したはずだが、旧所有者が納税義務者になっているのはなぜですか？

A11 前年中に売買などによって固定資産の実際の所有者が新所有者に変わっていても、その年の 1 月 1 日現在、まだ登記簿の名義変更手続き（所有権移転登記）が完了していない場合は、旧所有者が納税義務者になります。

ただし、未登記家屋の場合は、1 月 1 日現在の実際の所有者が納税義務者となります。

Q12 所有権移転登記をしたはずなのに、一部の家屋だけ旧所有者になっているのはなぜですか？

名義変更がされていない物件が未登記家屋である可能性があります。未登記家屋の場合、所有権移転登記では名義変更がされません。まずは「建物表題登記」をお願いします。

A12

建物表題登記をすぐに申請するのが難しい場合は、課税台帳上の名義変更を行うために「未登記家屋所有者変更届」を税務課に提出してください。

Q13 共有名義の場合、納税義務者は誰になりますか？

共有持分に関係なく、全額について各人それぞれが納税義務者となります。したがって、共有者のうち1人が全額納付すれば、他の共有者は納税義務を免れることになります。

A13

また、5月上旬の納税通知は共有代表者にのみ送付しています。共有代表者については、共有者の方全員の同意があれば変更しますので税務課へお申し出ください。

Q14 固定資産の使用者に課税する場合がありますか？

A14 固定資産の所有者の存在が不明である場合には、使用者を所有者とみなして固定資産税を課税する場合があります。この場合、あらかじめ使用者に確認の通知を行います。

Q15 今年から突然、固定資産税の納税通知が来なくなったのはなぜですか？

課税標準額が免税点未満となった可能性があります。同一町内に同一人が所有する土地・家屋・償却資産それぞれの課税標準額の合計が、次の場合には、固定資産税は課税されません。

A15

土地 30万円未満
家屋 20万円未満
償却資産 150万円未満

税額・評価額・課税標準額について

Q16 住宅を取り壊したら土地の固定資産税が高くなったのはなぜですか？

住宅を取り壊したことで「非住宅用地」となり、住宅用地に対する課税標準の特例措置が適用されなくなったためです。

A16

住宅用地は、200㎡以下であれば小規模住宅用地として課税標準額が評価額の1/6、200㎡を超える部分は一般住宅用地として課税標準額が評価額の1/3となる特例措置が適用されています。

Q17 数年前に新築した家屋の固定資産税が急に高くなったのはなぜですか？

A17

新築住宅に対する固定資産税額の減額期間が終了し、本来の税額に戻ったためです。

新築住宅に対しては、固定資産税の減額制度が設けられており、一定の要件にあたる時は、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（長期優良住宅は5年度分）に限り、120㎡までの居住部分に相当する固定資産税額が1/2に軽減されます。

Q18 地価が下がっているのに、土地の固定資産税が高くなるのはなぜですか？

A18 土地にかかる固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。地価が下落する中で税負担が上昇する土地は、本来の課税標準額に比べて現在の課税標準額が低いため、負担調整措置により本来の課税標準額に向けた是正過程にあるからです。

Q19 固定資産税が高くなる要因には、どのようなものがありますか？

A19 代表的な要因を次のとおりです。

- ・所有権移転（売買、贈与、相続）によって所有する固定資産の数が増えた。
- ・3年に一度の評価替えによって、固定資産税評価額が上がった。
- ・住宅用地に対する課税標準の特例措置が適用されなくなった。
- ・新築住宅に対する固定資産税の減額期間が終了した。
- ・土地の課税標準額に対する負担調整措置の過程である。
- ・地籍調査により、所有している土地の面積が大きくなった。
- ・課税地目が変わった。（例：畑→雑種地）

上記にあてはまるものがない場合、税務課評価係（0858-52-1702）にお問い合わせください。

Q20 評価額と課税標準額には、どのような違いがありますか？

A20 評価額は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて評価された固定資産の価格です。課税標準額は、固定資産の価格（評価額）をもとに算定された税額計算の基礎となる金額です。

通常、家屋については評価額と課税標準額が一致しますが、土地および償却資産については、課税標準の特例措置が適用されることにより一致しない場合がよくあります。

Q21 売買価格と比べて、土地の評価額が高い（低い）のはなぜですか？

A21 固定資産税の土地の評価額は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づいて、売買実例価額から不正常的な要因（売り急ぎ、買い急ぎ、投機的取引など）を除いた正常売買価額を求め、それを基礎として、地目別に定められた評価方法により評価を行うこととされています。そのため、個々に事情が異なる取引価格と単純に比較できるものではありません。

Q22 家屋は年々古くなっていくのに、評価額が下がらないのはなぜですか？

A22 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（再建築価格）に、家屋の建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価等をあらわした経年減点補正率を乗じて求められます。

つまり「 評価額 = 再建築価格 × 経年減点補正率 」となります。

再建築価格には建築物価の変動が反映されるため、物価上昇期の評価額が前年度の評価額を超え

る場合は、通常、前年度の価額に据え置かれます。建築年次の古い家屋の中には、過去の資材費の上昇が続く中、評価額の据え置きが続いていたこともあり、評価替えても評価額が以前から据え置かれている価格を下回るまでにはいたらず、評価額が下がらないといったことがあります。

土地の評価について

Q23 住宅を建設中の土地に対して、住宅用地に対する課税標準の特例措置は適用されますか？

A23 住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持またはその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。したがって、住宅の建設が予定されている土地、あるいは住宅が建設されつつある土地は住宅の敷地とはなりません。

ただし、既存の家屋に替わる家屋が建築中であり、一定の要件を満たしたと認められる土地については、所有者の申告に基づき住宅用地と取り扱うこととなります。

Q24 登記地目と課税地目が違うのは、なぜですか？

A24 登記地目は、登記簿に記載されている地目ですが、課税地目は土地の使用状況と利用目的に重点をおいて認定した地目です。土地の評価は、登記簿上の地目に関わりなく現況の地目によって認定するため、地目が異なる場合があります。

Q25 負担調整措置とは何ですか？

A25 固定資産税の評価額に対する税負担が地域や土地によって格差があるのは、税の公平の観点から問題があることから、平成9年度の税制改正により、この格差を解消していくための仕組みが導入されました。

この仕組みは、負担水準（評価額に対する前年度課税標準額等の割合）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については段階的に引き上げていく仕組みとなっています。

家屋の評価について

Q26 どのような建物に税金がかかるのでしょうか？

固定資産税の課税対象となる家屋とは、不動産登記法における建物とその意義を同じくするものとされています。不動産登記法の取扱においては、「建物とは、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう。」（不動産登記事務取扱手続準則第136条第1項）とされています。

A26 すなわち、固定資産税の課税対象となる家屋は、次のように解されています。

- (1) 基礎などで土地に定着され
- (2) 屋根及び周壁又はこれに類するものを有し
- (3) 独立して風雨をしのぎ得る外界から遮断することができる一定の空間を有する建物であり
- (4) 居住、作業、貯蔵等の用途に供し得る状態にあるもの

Q27 ホームセンターで買ってきた物置や自分で建てたものにも税金がかかるのでしょうか？

A27 買ってきた物置や自分で建てたものでも、家屋の要件を満たすものは課税対象となります。

Q28 令和6年3月に家を取り壊しましたが、令和6年度の固定資産税が課税されているのはなぜでしょうか？

A28 固定資産税は、1月1日現在に固定資産を所有している人に対して課税されます。したがって、令和6年1月1日に建っている家屋は、たとえその後に取り壊したとしても令和6年度の固定資産税は課税されます。また、月割りによる課税をする制度ではありません。

償却資産の評価について

Q29 償却資産は、なぜ申告をしなければならないのでしょうか？

A29 地方税法第383条の規定により、償却資産の所有者は毎年1月1日現在の資産を申告する義務があります。償却資産は、土地や家屋のような登記制度が存在せず、所有者や資産内容の把握が困難であるため、毎年申告をお願いするものです。

Q30 納税通知に種類別明細書が入っていませんが、送付していただくことはできますか？

A30 発行できます。
ご希望の場合は、税務課評価係償却資産担当（0858-52-1702）までご連絡ください。
償却資産の「種類別明細書」については、申告区分が「一般方式（増加・減少申告）」の方のみ毎年12月に次年度償却資産申告書と併せて送付しているため、納税通知には同封していません。

Q31 償却資産の評価額が、前年度から下がっていないのはなぜですか？

A31 固定資産税（償却資産）の評価では、1円まで償却できる国税の取扱と異なり、取得価額の5%が評価額の下限となります。評価額が下がらない場合、すでに評価額が下限に達している可能性があります。

その他

Q32 口座振替の手続きをしたはずだが、納付書が届いたのはなぜですか？

A32 口座振替の申込時期によっては、納税通知発送後の変更処理となり、変更前の登録情報でお手元に届く場合がございます。この場合、税務課徴収係（0858-52-1712）にご連絡ください。

Q33 都市計画税はありますか？

A33 琴浦町は、都市計画税を課税しておりません。