

●土地の課税について

＜住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例＞
住宅やアパートなどの居住用の家屋が建っている土地については、その税負担を特に軽減する必要から課税標準の特例が設けられています。

区 分	該 当 部 分	固定資産税 課税標準額	都市計画税 課税標準額
小規模住宅用地	200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は住宅1戸当たり200㎡までの部分)	価格の6分の1の額	価格の3分の1の額
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (200㎡を超える部分で住宅の床面積の10倍を限度)	価格の3分の1の額	価格の3分の2の額

土地の税額の求め方

商業地等の場合

(1) 負担水準を求めます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額}}$$

(2) 課税標準額を求めます。

負担水準の割合を下記の区分にあてはめ、今年度の課税標準額を決定します。

① 負担水準が70%を超える場合
⇒ **評価額の70%を課税標準額とします。**

② 負担水準が60%以上70%以下の場合
⇒ **前年度の課税標準額に据え置きます。**

③ 負担水準が60%未満の場合
⇒ **前年度の課税標準額に今年度の評価額の5%を加えた額を課税標準額とします。**

※ただし、上記により計算した課税標準額が、

- ・今年度の評価額の60%を上回る場合には、評価額の60%とします。
- ・今年度の評価額の20%を下回る場合には、評価額の20%とします。

(3) 今年度の課税標準額に税率(1.4%)を乗じた額が土地の固定資産税額になります。

$$\text{土地の固定資産税額} = \text{土地の課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

負担水準

100%

70%

60%

20%

今年度の課税標準額

今年度の評価額の70%まで引き下げ

前年度の課税標準額に据え置き

前年度の課税標準額 + 今年度の評価額の5%=[A]

【A】が評価額×20%を下回る場合は20%

(注) 「商業地等」とは、住宅用地以外の宅地(事務所、店舗、工場等の敷地)及び雑種地等をいいます。

小規模住宅用地の場合

(1) 負担水準を求めます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{今年度の評価額} \times 1 / 6}$$

※一般住宅用地・市街化区域農地の場合は特例率1 / 3

(2) 課税標準額を求めます。

負担水準の割合により、今年度の課税標準額を決定します。

負担水準が20%以上100%未満の場合
⇒ **前年度の課税標準額に今年度の評価額×1 / 6の5%を加えた額を課税標準額とします。**

※ただし、上記により計算した課税標準額が、

- ・今年度の評価額×1 / 6を上回る場合には、評価額×1 / 6とします。
- ・今年度の評価額×1 / 6の20%を下回る場合には、評価額×1 / 6の20%とします。

(3) 今年度の課税標準額に税率(1.4%)を乗じた額が土地の固定資産税額になります。

$$\text{土地の固定資産税額} = \text{土地の課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

負担水準

100%

20%

今年度の課税標準額

今年度の評価額を1 / 6(特例率)

前年度の課税標準額 + 今年度の評価額×1 / 6の5%=[A]

【A】が評価額×1 / 6×20%を下回る場合は20%

●家屋の課税について

＜新築住宅及び長期優良住宅の減額措置について＞
(1) 新築住宅及び長期優良住宅については、新築後一定期間の固定資産税が2分の1に減額される制度があります。

床面積要件 (新築・長期優良ともに同じ)	①居住部分の床面積が総床面積の2分の1以上の住宅 ②居住部分の床面積が50㎡(一戸建て以外の貸家住宅にあっては40㎡)以上280㎡以下の住宅
減額となる税額	居住部分(アパートは対象となる1区画ごと)の120㎡までについて、3年度分(長期優良住宅は5年度分)家屋の固定資産税が2分の1に減額されます。 3階建て以上の中高層耐火住宅、準耐火構造住宅は、5年度分(長期優良住宅は7年度分)適用されます。

※新築住宅と長期優良住宅の減額措置を重ねて受けることはできません。

- (2) 長期優良住宅の認定と手続き
- ① 認定
- 長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定基準(耐久性、可変性、維持管理の容易性等)に基づき、八潮市開発建築課または埼玉県認定を受けて新築された住宅であること。
※認定基準の詳しい内容については、開発建築課までお問い合わせください。
 - 平成21年6月4日から令和8年3月31日までに新築された住宅であること。
- ② 手続き
- 新たに固定資産税が課される年度の初日の属する年の1月31日までに、認定を受けて建てられたことを証明する書類(※)を添付して、市役所資産税課に申告してください。
- (※) 市等が発行した通知書の写し
- 注1 申告書は、資産税課の窓口または、市のホームページから入手してください。
- 注2 やむを得ず期日を過ぎてから申告する場合は、理由を記載し、申告してください。
- (3) 次の住宅については、令和6年度で減額措置の適用がなくなり、令和7年度から税額が上昇しますのでご注意ください。

減額期間3年	令和3年1月2日から令和4年1月1日までに新築された一般の住宅
減額期間5年	平成31年1月2日から令和2年1月1日までに新築された3階建て以上の中高層耐火住宅等(マンション等)

※都市計画税には新築住宅及び長期優良住宅に対する減額措置の適用はありません。

●償却資産の課税について

土地・家屋以外の事業の用に供する資産が対象で、取得価額から耐用年数に応じた減価を考慮して評価し、税額を算定しています。

～ 空き家は適切に管理しましょう ～

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき市から「特定空家等」や「管理不全空家等」に認定され、勧告を受けると、賦課期日(1月1日)までに勧告に対する必要な措置が講じられない敷地については、住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例が適用されなくなります。

※空き家をお持ちの方は、近隣の方にご迷惑をかけないよう適切な管理(定期的な庭木の手入れや雑草の除去、建築物の修繕等)をお願いします。
八潮市空家バンクでは空き家を売りたい、貸したい方を募集しています。

詳しくは
住宅・建築課 住宅担当 内線346

