

令和6年度 固定資産税について(お知らせ)

固定資産税とは

固定資産税を納める方は、毎年1月1日(賦課期日)に「土地」、「家屋」、「償却資産」を所有している方です。

固定資産税は福祉や教育、都市基盤など、さまざまな行政サービスを行うための重要な財源です。

お送りしました納税通知書の裏面を参考に、所有物件を記載している課税明細書の内容を確認してください。

なお、納税通知書及び課税明細書は再発行できませんので、大切に保管してください。

※償却資産の課税は申告された内容となりますので、明細は記載していません。

確認のポイント

- 課税明細書に所有物件の漏れや所有していないものの記載はありませんか？
 - 住宅用地の特例や新築家屋の軽減等の誤りはありませんか？(下記参照)
- ※農地転用や居住用家屋の滅失があった場合、また新築住宅の軽減期間の終了により税額が上がっている場合があります。

令和6年度は、土地・家屋の評価替えを行いました。

固定資産税の土地・家屋の評価替えは、3年毎に行われます。今年度は評価替えとなることから、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、評価額を見直しています。

Q. 今回の土地の評価替えで、評価額はどうなりますか？

A. 令和6年度の評価替えでは、地価公示価格等の7割を目途に評価額の基準となる路線価などを見直し、評価の均衡化と適切化を図りました。令和6年度の土地の評価額は、全体的に引き続き下落傾向にあります。市内中心部などでは上昇や据置地点が増加しています。

Q. 今回の家屋の評価替えで、評価額はどうなりますか？

A. 経年減点補正(建築後の経過年数に応じた減価)をしても、評価額が下がらないことがあります。その場合は、令和5年度の評価額に据え置かれます。

- ・令和6年度の評価基準は、建築資材費などの上昇により、前回の評価基準と比べて木造家屋は11%、非木造家屋では7%上昇しています。(これは国が定めたもので全国一律です)。この上昇を踏まえて算出した令和6年度の評価額が、令和5年度の評価額を上回った場合。
- ・経年減点補正率が下限「0.2」に達している場合。(すべての家屋の下限は「0.2」となっており、一般的な木造専用家屋は25年、鉄筋コンクリート造の共同住宅は60年で下限に達します。)

縦覧について

令和6年度の縦覧は、4月1日から4月30日(土日、祝日除く)の8時30分から17時までの期間、資産税課(松山市役所本館2階)で行っています。

納税者は、他の土地や家屋の評価額との比較を通じて、自分の土地や家屋の評価額が適正かどうかを判断できるように、土地・家屋価格等縦覧帳簿の縦覧ができます。

ただし、土地のみを所有の方は土地についてのみ、家屋のみを所有の方は家屋についてのみ縦覧ができます。

また、複写や撮影はできませんが、転記はできます。

※本人確認書類が必要です。 【担当】☎089-948-6311

ゆうちょ銀行および郵便局での納付について

㊦の表示があり、かつQRコード(eL-QR)が記載された納付書は、全国のゆうちょ銀行および郵便局でも納付できます。(ただし、納期限を過ぎた場合は使用できません)

四国外のゆうちょ銀行および郵便局で納付する場合、これまでは郵便振替用紙が必要でしたが、上記納付書で納付可能なため、今年度から郵便振替用紙をお送りしていません。

納付方法について

下記の方法で納付できます。

- 口座振替 ○窓口での納付(納付場所は納付書裏面をご確認ください)
- スマートフォン決済アプリ
- 地方税共通納税システムを利用した納付

地方税共通納税システムでは、「地方税お支払サイト」から納付することで、クレジットカード、インターネットバンキング、口座振替(ダイレクト方式)、Pay-easyの中からお支払い方法を選択できます。

また、QRコードに対応した金融機関やスマートフォン決済アプリでも納付できます。



★詳しくは松山市ホームページ(市税の納付方法に関すること)をご覧ください。

https://www.city.matsuyama.ehime.jp/kurashi/tetsuzuki/zeikin/nouhu/noufu_shizei.html

※QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

課税明細書の「…の特例該当です。」とは、どのような意味ですか？



「住宅用地の特例該当です」	宅地のうち、自己住宅、借家、アパートなど、居住用家屋の敷地に利用している土地には、家屋1戸あたり200㎡までは課税標準額が評価額の6分の1に、200㎡を超える部分については評価額の3分の1になる特例が適用されます。
「非住宅用地の特例該当です」	宅地などのうち居住用家屋の敷地以外に利用している土地(空き地、駐車場、店舗、事務所、倉庫など)には、課税標準額が評価額の7割になる特例が適用されます。
「市街化農地の特例該当です」	市街化区域内の農地には、課税標準額が評価額の3分の1になる特例が適用されます。

新築住宅の住宅部分の固定資産税が一定期間、一部減額されていますが、右記該当のものは、減額の適用期間が終了します。

令和5年度で新築軽減の終了した家屋

区分	住宅の建築年月日
①一般家屋(②③④以外)	令和2年1月2日～令和3年1月1日
②3階建て以上の中高層耐火住宅等(長期優良住宅を除く)	平成30年1月2日～平成31年1月1日
③長期優良住宅(3階建て以上の中高層耐火住宅等を除く)	平成30年1月2日～平成31年1月1日
④長期優良住宅(3階建て以上の中高層耐火住宅等)	平成28年1月2日～平成29年1月1日

納税通知書について

共有名義の納税通知書は、共有代表者にお送りしています。

地方税法第10条の2第1項の規定により、持分に関係なく共有者全員が連帯して全額を納付する義務(連帯納税義務)があり、それぞれの持分に応じて課税することはできないこととなっています。

共有代表者を指定する場合は、法務局で登記後、年末までに「共有資産代表者指定届」を提出してください。

なお、届出のない場合は、おおむね次の方を優先して決めています。

- ①権利異動前の単独所有者または共有代表者が引き続き共有する場合は、その代表者
- ②権利異動前の単独所有者、および共有代表者に相続人代表の届出がなされている場合であって、その相続人代表者が新たにまたは引き続き共有する場合は、その相続人代表者
- ③松山市内に住民登録のある方
- ④持分の多い方
- ⑤登記簿に記載されている順序が早い方

また、代表者を変更する場合は、「共有代表者変更届」(共有者全員の署名、法人の場合は捺印が必要)を提出してください。**(口座振替の方で、代表者を変更した場合、または共有者の変更があった場合は、再度口座振替の申し込みが必要となります。)**

固定資産税納税通知書を物件ごとに送ることはできますか？

納税通知書を物件ごとに分けて作成することはできません。

同一納税義務者が所有する固定資産については、地方税法第387条で名寄せする(納税通知書を1通にまとめる)ことが規定されています。

また、地方税法第351条に規定されている免税点を適用する際は、土地、家屋、償却資産ごとに課税標準額を合算して判定することとされています。

なお、固定資産課税台帳に同一納税義務者が登録されている場合、住所・氏名等を確認し、翌年度から納税通知書を1通にまとめてお送りします。

年度途中で土地・建物の売買があった場合の支払いはどうなりますか？

固定資産税は、1月1日(賦課期日)現在の所有者に課税される年税です。AさんからBさんに売買された場合、仮に令和6年3月1日に所有権移転が完了しても、令和6年1月1日時点においては、Aさんが所有者であるため、令和6年度の納税義務者はAさんとなります。

なお、このような場合の税金の支払いについては、売買契約書によって取り決めることが一般的に行われているようです。

ご注意ください。

放置された管理不全空家等や特定空家等のある土地は、税額が高くなる場合があります。

松山市から空家法に基づく「管理不全空家等」や「特定空家等」と判断され、修繕などの必要な措置をとるよう勧告されたにも関わらず、賦課期日までにその措置をとらなかった場合、「居住用の家屋が建っている土地の固定資産税を減額する特例」が、勧告のあった年の翌年度から適用されなくなります。(※空家法に基づく勧告等に関しては、住宅課(☎089-948-6787)へお問い合わせください。)

居住用の家屋を取り壊し更地にした場合、土地は税額が高くなる場合があります。

居住用の家屋を取り壊した場合、「住宅用地の特例の適用」がなくなるため、税額がおおよそ4~5倍程度、上昇することとなります。

手続きのご案内

○松山市以外にお住まいの方が住所・氏名を変更した場合は、ご連絡ください。

※変更に伴う様式は、松山市ホームページからダウンロードできます。

住所登録地と異なる場所にお送りする場合も連絡ください。(「送付先等の変更届」を提出していただく場合があります。)
なお、海外へ出国する場合などは、固定資産税に関する手続きを代行に行っていただく納税管理人を定める必要がありますので、「納税管理人申告書」を提出してください。(納税管理人を変更・廃止する場合も届出が必要です。)

【宛名管理担当】☎089-948-6312

土地や家屋に右記のような変更が生じた場合は、ご連絡ください。

- 家屋を取り壊した
- 事務所・店舗等を居住用に変更した
【家屋担当】☎089-948-6319～6323
- 住宅用地以外の土地を住宅用地に変更した
- 住宅用地を住宅用地以外に変更した
- 農地を駐車場、資材置場等に使用している
【土地担当】☎089-948-6313～6315
- 売買や相続などで未登録家屋(登記されていない家屋)の所有者が変更になった等

【宛名管理担当】☎089-948-6312

○納税義務者が亡くなった場合は、「固定資産現所有者申告書兼相続人代表者指定届出書」を提出してください。

納税義務者が亡くなった場合は、相続人の方に納税義務が引き継がれます。固定資産税の納税通知書等を受け取る代表者を相続人の中から決めていただき、「固定資産現所有者申告書兼相続人代表者指定届出書」を提出してください。

なお、この手続きにより、相続の権利関係が確定するものではありません。正式な名義変更は、法務局での手続きになります。ただし未登記の家屋の場合は、資産税課へ「固定資産(未登録家屋)所有者変更届」を提出してください。

【宛名管理担当】☎089-948-6312

法務局から相続登記に関するお知らせ

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

- ※ 相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に登記の申請をすることが法律上の義務になりました。
- ※ なお、この登記申請義務は、令和6年3月31日以前に死亡した人の相続についても適用されます。この場合は、令和6年4月1日から3年以内に登記の申請をする必要があります。

お問合せ先

愛媛県司法書士会
相続登記相談センター
☎0120-13-7832



松山地方法務局
不動産登記部門
☎089-932-5814



※QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

不明な点がございましたら、下記へお問い合わせください。

課税内容・評価・送付先等に関すること
資産税課(本館2階)

【土地担当】☎089-948-6313～6315
【家屋担当】☎089-948-6319～6323
【償却資産担当】☎089-948-6309
【宛名管理担当】☎089-948-6312
【総務窓口担当】☎089-948-6311

納付に関すること

納税課(本館2階)
【徴収担当】☎089-948-6277・6278・6837
【口座担当】☎089-948-6270
固定資産税の証明書に関すること
納税課(本館2階)
【証明担当】☎089-948-6299