

家屋の課税について

○ 家屋の課税対象と納税義務者について

☆固定資産税の課税対象となる家屋

固定資産税の課税対象となる家屋とは、土地に定着していて、屋根と周壁があり、独立して風雨をしのぐことができるような建物です。

☆固定資産税（家屋）の納税義務者

その年の1月1日現在、固定資産税の課税対象となる家屋を河内長野市内に所有している人です。

（例えば、年の途中で所有する家屋の取り壊しをされても、その年の1月1日に現存していれば、その年の固定資産税は納めていただくかなければなりません。）

○ 税額計算方法と評価方法について

☆家屋の税額計算方法

評価額が課税標準額となりますので、これに税率を掛けて求めます。

固定資産税額＝当該年度の評価額×1.4%

都市計画税額＝当該年度の評価額×0.3%

（都市計画税については、市街化区域または、市街化調整区域内の大規模開発区域に所在する家屋を所有している場合のみ課税されます。）

☆新築家屋の評価方法

新築家屋については、評価額のもとになる「再建築価格」を算出するため、建物外部の屋根・外壁、屋内の床・内壁・天井・建具等に使用されている建築資材の種類や使用量、建築設備（風呂・キッチン・トイレ等）を市の職員により現地で調査させていただきます。

調査した材質などについて、国が定めた「固定資産評価基準」により、再建築価格を算出、これに経年減点補正率を乗じて評価額を算出します。

評価額＝再建築価格×経年減点補正率

（再建築価格）

評価の対象となった家屋と同一のものを評価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。

(経年減点補正率)

家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価等をあらわしたもの。



☆新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

3年に一度の評価替えが行われる基準年度に在来分家屋の評価の見直しが行われます。評価額は、上記の新築家屋の評価と同様の算式により求めますが、再建築価格は、建築物価の変動分を考慮します。

在来分家屋の再建築価格 = 前基準年度の再建築価格 × 建築物価の変動割合

在来分家屋の評価額 = 在来分家屋の再建築価格 × 経年減点補正率

*評価額が前年度の評価額を上回る場合は、前年度の評価額を据え置きます。

○ 新築住宅に対する減額措置について

☆新築住宅に対する減額措置

新築住宅は新築後一定期間、家屋のうち住居として用いられている部分に対する固定資産税の税額の1/2が減額されます。

なお、この減額措置は都市計画税には適用されません。

(要件)

区 分	居住部分の割合	床面積要件
一戸建住宅	全部	家屋一棟の床面積が 50 m ² 以上 280 m ² 以下 (区分所有家屋の場合、廊下・階段などの共用部分の床面積を専有床面積で按分加算した面積が対象です)
分譲マンション等 (貸家用集合住宅を除く)		
併用住宅	家屋一棟全体の 1/2以上	居住部分の床面積が 50 m ² 以上 280 m ² 以下
賃貸用集合住宅 (アパート・寄宿舎)	全部	1戸の床面積が 40 m ² 以上 280 m ² 以下

(減額対象)

一戸あたり 120 m²までの居住部分

(減額期間)

- ① 一般の住宅 (②以外の住宅) . . . 新たに課税される年度から3年度分
- ② 3階建以上の中高層耐火住宅 . . . 新たに課税される年度から5年度分