

家屋を新築・増築されたみなさまへ

—固定資産税・都市計画税のお知らせ—

(令和6年4月1日現在)

家屋調査にご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。今回の評価結果は、固定資産課税台帳に登録され、固定資産税・都市計画税の税額のもとになります。



尾道市役所 資産税課

お問い合わせ先

家屋係 0848-38-9164
土地係 0848-38-9162
因島瀬戸田資産税係(因島総合支所内)
0845-26-6228

担当

1. 賦課期日

固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日現在の所有者の方に課税されます。新築・増築された家屋は、家屋が完成した年の翌年度から課税対象となります。

2. 固定資産評価額の決定

家屋の評価額は、国が定める「固定資産評価基準」に基づき、用途・構造・建築資材・設備などの項目別の評点数を積み上げて算定し、3月末までに固定資産課税台帳(以下、「課税台帳」といいます。)へ登録されます。このため、実際の購入価格は、評価額とは関係がありません。

土地や家屋に係る評価額・税額は、毎年5月に発送する納税通知書・課税明細書でご確認いただけます。

3. 縦覧期間

毎年4月1日から5月31日(第1期納期限)までの期間を縦覧期間といいます。この間は、資産税課及び各支所等の証明発行窓口で、新年度の課税台帳の写し(名寄帳)を無料で交付しています(通常手数料300円)。これにより、ご自身の所有する土地・家屋の評価額・税額をご確認いただけます。

4. 審査の申し出

課税台帳に登録されている価格に不服のある場合は、尾道市固定資産評価審査委員会に審査の申し出をすることができます。審査申出ができるのは、納税通知書を受け取られてから3か月以内です。

固定資産の評価額や課税内容に疑問がある場合は、まずは資産税課へお問い合わせください。

5. 固定資産税

固定資産税の税率は、1.4%です。

【計算例】 課税標準額(評価額)が1,000万円の場合 $1,000 \text{万円} \times 1.4\% = 140,000 \text{円}$ (年税額)

6. 都市計画税

都市計画区域のうち市街化区域(因島、瀬戸田地区については用途地域)内の土地・家屋には、都市計画税が課税されます。

都市計画税の税率は、0.3%です。

【計算例】 課税標準額(評価額)が1,000万円の場合 $1,000 \text{万円} \times 0.3\% = 30,000 \text{円}$ (年税額)

不動産取得税(県税)

土地や家屋を取得したとき、課税標準額の**3%**(住宅以外は**4%**)の税率で課税される税金で、次のような軽減制度があります。

1 住宅用家屋

下記の要件を満たす場合、評価額から最高**1,200万円**(認定長期優良住宅の場合**1,300万円**)の控除を受けることができます。

一構えとなる住宅用家屋の合計床面積

- 一戸建て 50㎡～240㎡
- 貸家住宅 40㎡～240㎡

2 住宅用家屋の敷地(土地)

土地を取得して3年以内に上記家屋を新築した場合等に、軽減制度を受けることができます。(※詳しくは下記へ)

【お問い合わせ先】

広島県東部県税事務所 課税第二課 不動産税係
福山市三吉町1-1-1
電話 084-921-1311 (代表)

住宅借入金等特別控除等(国税)

住宅ローン等を利用して、自己の居住のための家屋を新築・購入、または増改築をし、一定の要件を満たした場合は、所得税等の控除を受けることができます。

この控除を受けようとする方は、税務署にて確定申告をする必要があります。

【お問い合わせ先】

尾道税務署 尾道市古浜町27-18
電話 0848-22-2131 (代表)

7. 新築住宅の軽減制度

新築した住宅で、次の要件を満たすものは、新築後**3年度分**(3階建以上の中高層耐火住宅等は5年度分)、長期優良住宅については新築後**5年度分**(3階建以上の中高層耐火住宅等は7年度分)に限り、**一戸あたり120㎡相当分を上限に、家屋の固定資産税が2分の1に減額**されます。

※ 都市計画税の軽減はありません。

区分	軽減要件	
	居住部分の割合	一戸当たりの床面積
専用住宅 (一戸建住宅)	全部	50㎡以上(一戸建て以外の貸家住宅にあつては40㎡) 280㎡以下
住宅に店舗等が 含まれる併用住宅	居住部分の床面積が全体の 2分の1以上であること	居住部分の床面積が50㎡以上280㎡以下

8. 評価替え

家屋評価では、3年ごとの評価替え年度において、建築後の経過年数に応じた減価を行います。このため、毎年の減価はありません。次の評価替えは、令和9年度です。

なお、物価変動により建築費が上昇した場合は、評価替え後の評価額が据え置かれることがあります。

また、年数が経過したことによる残価率は2割が下限(8割減価まで)となっており、これに至って以降は、年数経過に伴う減価はありません。

9. 納付方法

納付書(コンビニ・金融機関窓口・スマートフォンアプリ等※)又は口座振替により納付してください。納付方法は、全納(一括)または期別納付(5月・7月・9月・12月)があります。

納付書で全納される場合は期別納付書を4枚同時にご使用ください。

※ 納付書裏面のQRコードから、クレジットカードやインターネットバンキング等でも納付ができます。

10. 増築・減失の届出

毎年5月に発送する納税通知書に次のものを同封しています。家屋を増築、減築、または取壊しされたときは、資産税課へ連絡をお願いします。

(1) 課税明細書

課税されている土地・家屋の明細(非課税・免税等の理由で課税がない物件は記載されません。)

(2) 固定資産異動届(ハガキ)

家屋の取壊し、未登記家屋の売買、新增築、相続、土地の地目の変更、市外居住の方の住所変更、その他異動がありましたらお知らせください。

新增築・取壊し・名義変更等の際は、法務局での登記を済ませましょう。