

納税通知書・課税明細書の見方

簡単な見方をまとめました。詳しくは、納税通知書・課税明細書の裏面又はホームページをご覧ください。



令和6年度 固定資産税・都市計画税のしおり①

豊中市 固定資産税課

日頃は税務行政にご協力いただきありがとうございます。令和6年度固定資産税・都市計画税納税通知書をお届けします。内容をご確認のうえ、各納期限までに納付書裏面に記載の場所・方法等で納付していただきますようお願いいたします。

令和6年度は3年に1回の評価替え(評価の見直し)の年度です

土地と家屋の固定資産の評価額は、地方税法の規定により、3年ごとに見直しを行います。これを評価替えといい、令和6年度は評価替えの年度にあたり、豊中市では以下のような傾向があります。

- 土地** 地価の上昇、下落が路線価に反映されています。今回は、地価が上昇している土地が多くみられ、評価額が上がることで税額が上がることがあります。
- 家屋** 建築費などの物価変動率と建築後の経過年数に応じた減価率が反映されています。今回は物価変動率が上昇しており、減価率を上回る場合は、評価額は据え置かれ税額が下がらないことがあります。

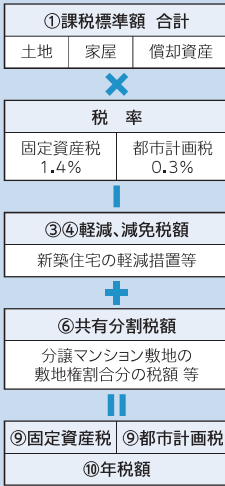
納税通知書

固定資産税・都市計画税		固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
①課税標準額	土地	1,234,567	2,345,678
	家屋	2,469,134	2,469,134
	償却	3,456,789	
	合計	7,160,000	4,814,000
②算出税額		100,240	14,442
③軽減税額		8,642	0
④減免税額		4,321	926
⑤算出税額(単有分)		87,200	13,500
⑥共有分割税額		20,725	8,087
⑦算出税額(共有分割税額含)		107,925	21,587
⑧人的・強制的減免税額		0	0
⑨差引税額		107,900	21,500
⑩年税額			129,400
⑪既課税額			0
⑫差引年税額			129,400

⑬期 別	納 期 限	期別納付額 (円)
全期	令和 〇年 5月31日	129,400
第1期	令和 〇年 5月31日	33,400
第2期	令和 〇年 7月31日	32,000
第3期	令和 〇年 9月30日	32,000
第4期	令和 〇年 12月28日	32,000

税額の計算方法

(固定資産税、都市計画税)



⑩年税額
固定資産税、都市計画税の総額です。

⑬期別、納期限、期別納付額
納付書(又は口座振替)で納める税額と、納期限です。口座振替をご利用の場合は、納税通知書に記載の金融機関の口座から振替となります(納付書は同封されません)。

納付書での納付について
当初納税通知書には、下記2種類の納付書が同封されます。両方使用されますと、納めすぎになります。どちらか一方で納めていただき、もう一方は破棄してください。

- 全期前納用…年税額を一括で納めるもの。納付書右下に「全」マークあり。
- 期別用…年税額を1～4期の期別ごとに納めるもの。

こんなときは **お手続きください!**

豊中市のホームページに、制度の詳細、届出様式、連絡先を掲載しています。

豊中市外の住所変更の届出は電子申込で

- 住宅を建て替える場合
- 納税通知書の送り先を変更する場合
- 土地・家屋の使い方をえた場合(用途変更)
- 土地に道路部分がある場合

①捨てないで!

納税通知書・課税明細書は、あなたの資産の情報が記載された大切な文書です。お問い合わせや手続きに利用できますので、大切に保管してください。

固定資産税・都市計画税課税明細書

連番	①資産区分	②所在地番 ③分番番号 ④区分番号	⑤家屋番号	⑥評価額		⑦軽減率		⑧課税標準額	⑨固定資産税相当税額	⑩都市計画税相当税額
				⑥A 評価額	⑥B 固定資産税相当税額	⑦A 軽減率	⑦B 軽減率			
1	土地	中塚塚3丁目1-1-00	宅地	123.45	1,234,567	0	0	1,234,567	17,281	7,037
			宅地		2,345,678			2,345,678		
			小規模住宅							
2	土地	中塚塚3丁目1-1-01	宅地		12.34	0	0	0	0	0
			公共用道路							
			非課税							
3	土地	中塚塚3丁目1-2-00	宅地	12.34	740,736	0	0	740,736	1,728	704
			宅地		123,456			123,456		
			小規模住宅		231,567			231,567		
4	土区	中塚塚3丁目1-3-00	宅地	123.45	1,234,567	0	0	1,234,567	17,281	7,037
			宅地		2,345,678			2,345,678		
			小規模住宅							
5	家屋	中塚塚3丁目1-1-01	木造	123.45	1,234,567	8.642	8.642	1,234,567	8,642	3,704
			住宅		2,469,134			2,469,134		
			賃貸	2	0			0		
6	家屋	中塚塚3丁目1-3-00	鉄筋コンクリート	123.45	1,234,567	0	0	1,234,567	17,281	7,037
			住宅		2,469,134			2,469,134		
			陸屋根	10	1					
7	家分	中塚塚3丁目1-2-00	分譲マンション	15.34	153,456	0	0	153,456	1,728	370
			車庫		123,456			123,456		
			スレート	2	0			0		

- A 評価額**
物件ごとの評価額です。登記申請の際に参考となります。(登録免許税の算定)
- B 固定資産税相当税額 都市計画税相当税額**
物件ごとの税額です。確定申告の際に参考となります。(事業資産の必要経費として申告する場合)
- C 土区 (分譲マンション敷地部分)**
地積、評価額、課税標準額、税額等は敷地権割合で按分されています。
- D 軽減終了**
新築軽減等が終了し、今年度から軽減が適用されていないことを表します。

① ご注意ください!
右記の住宅は新築住宅軽減が終了します。

- 令和2年1月2日～令和3年1月1日までに建てられた住宅(長期優良住宅を除く)
- 平成30年1月2日～平成31年1月1日までに建てられた3階建て以上の中高層耐火・準耐火住宅(長期優良住宅を除く)
- 平成30年1月2日～平成31年1月1日までに建てられた長期優良住宅
- 平成28年1月2日～平成29年1月1日までに建てられた3階建て以上の中高層耐火・準耐火住宅かつ長期優良住宅

固定資産税 Q&A

Q1 土地や家屋の売買があった場合は?

私は、令和6年2月に自分の土地家屋を売り、買主へ所有権移転登記を済ませました。令和6年度の固定資産税は誰に課税されますか?

Q2 土地の税額が急に高くなったのですが…

私は、令和5年9月に住宅を壊し、現在は空き地です。令和6年度分の土地の税額が急に高くなっています。なぜでしょうか?

Q3 住宅の税額が急に高くなったのですが…

私は、令和2年10月に戸建ての住宅を新築したのですが、令和6年度分の住宅の税額が急に高くなっています。なぜでしょうか?

A1 毎年1月1日現在、所有者として登記されている人に課税します。

令和6年度の固定資産税は、あなたに課税されます。地方税法では、毎年1月1日現在、登記簿に所有者として登記されている人に対し、その年の4月1日から始まる年度分の固定資産税を課税することになっています。

A2 住宅を取り壊すと、特例措置の適用外になります。

土地の上に一定の要件を満たす住宅があると「住宅用地に対する課税標準の特例措置」が適用され税負担が軽減されます。しかし、住宅を取り壊すとこの特例措置の適用が外れるため、土地の税額が上昇する場合があります。

A3 税額が2分の1になる減額期間の3年が終了し、本来の税額になります。

一定要件を満たす新築住宅に対しては、新たに固定資産税が課税されることになった年度から3年度分(長期優良住宅は5年度分)に限り、税額が2分の1に軽減されます。しかし、この減額期間が終了したので、この住宅の本来の税額となったためです。

1 固定資産税・都市計画税が課税される人(納税義務者)

令和6年1月1日現在(賦課期日)に固定資産(土地、家屋、償却資産)を所有している人です。

固定資産税 = 土地 + 家屋 + 償却資産

都市計画税 = 土地 + 家屋

※都市計画税
道路・公園・水道などを整備する都市計画事業のための目的税で、市街化区域内の土地・家屋を所有している人に課税されます。

2 税額算定の流れ

① 評価額を決める

総務大臣が定めた評価基準に基づいて評価し、市長がその評価額を決定し、評価額を基に課税標準額を算定します。

土地・家屋の価格(=評価額)	令和6年度は評価替えの年です。
	土地 令和5年1月1日現在の地価公示価格及び鑑定評価等から求めた価格の7割を目途に、地目別に定められた評価方法により決定します。
家屋	現在と同じ家屋を新たに建築した場合に必要な資材、労務費など(再建築価格)をもとにして、建築後の経過年数を考慮して決定します。
償却資産の申告制度	償却資産の所有者には、毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月31日までに申告していただき、これに基づき、毎年評価し、その価格を決定します。

② 課税標準額 × 税率 = 税額

課税標準額	課税標準額 = 評価額	ただし、土地について、「 2 土地の税負担の軽減」に記載された調整措置が適用される場合、課税標準額は評価額よりも低くなります。詳しくは「 2 土地の税負担の軽減」をご覧ください。
-------	-------------	---

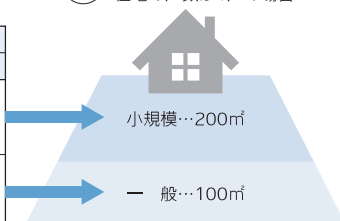
3 土地の税負担の軽減

① 住宅用地に対する課税標準の特例措置

土地の面積に応じて、下表の特例措置が適用されます。

住宅用地の区分	課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地 住宅1戸あたり200㎡以下の部分	評価額 × 1/6	評価額 × 1/3
一般住宅用地 住宅1戸あたり200㎡を超える部分	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3

例 土地が300㎡で、住宅の戸数が1戸の場合



※床面積の10倍を超える部分には住宅用地の特例は適用されません。
※併用住宅(居住部分と店舗部分が合わさり一つの建物になっているもの)の住宅用地の面積は、居住部分の割合に応じた率を掛けて求めます。
詳しくはホームページをご覧ください。

② 特定市街化区域農地に対する課税標準の特例措置

特定市街化区域農地の課税標準額は、下表の特例措置が適用されます。

区 分	課税標準額	
	固定資産税	都市計画税
特定市街化区域農地	評価額 × 1/3	評価額 × 2/3

さまざまな軽減制度があります



③ 非住宅用地の課税標準額

評価額 × 70%

非住宅用地とは
住宅用地以外の宅地や雑種地。例)店舗・事務所の敷地、更地、駐車場。

④ 負担調整措置

土地に係る固定資産税については、地価の上昇などにより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になるよう、課税標準額を徐々に引き上げる負担調整措置が取られています。詳しくは、ホームページをご覧ください。

4 家屋の税負担の軽減

対 象	主 な 要 件	軽減される税額等	適用要件	
			一般住宅(右記以外)	3階建て以上の耐火・準耐火の住宅
新築住宅	●居住部分の面積の割合が1/2以上 ●居住部分の床面積が50㎡以上280㎡以下(一戸建て以外の賃貸住宅は40㎡以上280㎡以下)	申告不要	3年間	5年間
長期優良住宅	上記要件に加えて ●認定を受けた長期優良住宅	新築された翌年1月31日までに申告	5年間	7年間
耐震改修住宅	●昭和57年1月1日以前に建築の住宅(居住面積が1/2以上) ●自己負担額50万円を超える耐震改修工事 ●他所定の要件を満たすこと	工事完了後3か月以内に申告	固定資産税の1/2を減額(床面積120㎡まで)	
バリアフリー改修住宅	●建築から10年以上を経過した貸家以外の住宅(居住面積が1/2以上、居住面積が50㎡以上280㎡以下) ●65歳以上の方等が居住 ●自己負担額50万円を超えるバリアフリー改修工事 ●他所定の要件を満たすこと		固定資産税の1/3を減額(床面積100㎡まで)	
省エネ改修住宅	●平成26年4月1日以前に建築の貸家以外の住宅(居住面積が1/2以上、居住面積が50㎡以上280㎡以下) ●自己負担額60万円を超える省エネ改修工事 ●他所定の要件を満たすこと		固定資産税の1/3を減額(床面積120㎡まで)	

お問い合わせ先

課税・評価	<p>評価・課税について知りたい 納税通知書の送り先を変えたい 減額・減免について知りたい</p>	<p>固定資産税課</p> <p>Tel 06-6858-2150</p> <p>ホームページ</p>
納付方法	口座振替 銀行払い 郵便局 払い コンビニ 払い スマホ決済 クレジット決済	<p>税務管理課</p> <p>Tel 06-6858-2170</p> <p>ホームページ</p>
納税相談	納付書の再発行 納税相談 (期限内の納付が困難)	<p>債権管理課</p> <p>Tel 06-6858-2161</p>
全体	市に関する総合的なお問い合わせ	<p>総合コールセンター</p> <p>Tel 06-6858-5050</p>

お問い合わせの際は、納税通知書右上の
お問い合わせ番号をお申し出ください