

令和8年度

家屋を新築(増築)された方へ

～税のあらまし～



太田市 21世紀環境共生型モデル住宅(太田市エコハウス)

八王子山公園内

このたびは、皆様が新築(増築)された家屋について、固定資産税算定のための調査にご協力をいただき誠にありがとうございます。このパンフレットは、家屋を新増築した際に関係するいくつかの税金について、簡単に説明させていただくものです。

	建築年の翌年度から毎年
市税	1. 固定資産税・・・P1 (すべての家屋) 2. 都市計画税・・・P4 (市街化区域にある家屋)

	取得後 1 回のみ
県税	3. 不動産取得税・・・P5 家屋について(翌年9月頃) 土地について(7月/12月頃)

	居住を開始した年から控除
国税	4. 住宅借入金等特別控除・・・P6 ※確定申告が必要です。



太田市役所

資産税課 家屋係

電話(0276)47-1819

□Ⅰ. 固定資産税について(市税)

◎固定資産税の概要

固定資産税とは、毎年 1 月 1 日現在で、市内に家屋・土地・償却資産(これらを総称して「固定資産」といいます)を所有している方(納税義務者)に課される市の税金です。

【固定資産税の対象となる資産】

家 屋…住宅・店舗・事務所・工場・倉庫・物置など

土 地…田・畑・宅地・山林・雑種地など

償却資産…事業の用に供する構築物・機械・車両・器具・工具・備品など

◎新築または増築した家屋に対する固定資産税について

評価のしくみ

(1) 調査の方法

家屋評価の正確を期するために、市の職員が直接お宅へお伺いして、その家屋の建築資材や仕上げ・間取り・設備・面積などを調査いたします。場合によっては、提供していただいた図面や外観をもとに家屋の評価を行います。

(2) 評価額の算定の方法

実地調査に基づいてその家屋の評価額を、下記の計算により求めます。

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

評価額…総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて評価された
固定資産価格のことで、税額算出の基礎となるもの。

再建築価格とは…国の定めた評価基準に基づき、その時点の屋根、基礎、外壁、柱・壁体、内壁、天井、床、電灯、設備、間仕切りなどの部分ごとに点数を設け、評価対象となる家屋と同一の家屋を新築した場合に、必要とされる建築費です。※物価変動の影響を受けます

経年減点補正率とは…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率をあらわしたものです。

(3) 固定資産の評価替え(次回は令和 12 年)

評価替えとは、原則として基準年度(3 年ごと)に評価額を見直す制度です。言い換えれば 3 年間評価額を据え置く制度のことで、令和 9 年度は評価替え年度のため、令和 9 年度に初めて課税される家屋は、新評価基準を用いて評価を行います。次回は令和 12 年度に評価額が見直されることとなります。

課税のしくみ

(1) 税額の算定方法

評価額が算定されると、これに基づいて税額が計算されます。

$$\boxed{\text{税 額}} = \boxed{\text{課税標準額(評価額)}} \times \boxed{\text{税率(1.4\%)}}$$

課税標準額とは…税額を算出する基礎となる価格です。家屋の場合は評価額がそのまま課税標準額となります。

*固定資産税は地方税法に定められた税率により課税しています。群馬県内の市町村はすべて同じ税率(1.4%)です。

(2) 免税点

太田市に同一人が所有する家屋・土地・償却資産のそれぞれの課税標準額の合計が次の金額に満たない場合には、それぞれの固定資産税は課税されません。

家 屋	20 万円未満
土 地	30 万円未満
償却資産	150 万円未満

※R9.4.1より家屋は30万円、償却資産は180万円に免税点が変更されます。

□ 新築住宅に対する減額措置 (増築及びモデルハウスなどは含まれません)

家屋の種類	床面積	減額内容	減額適用期間	認定長期優良住宅 [*] の場合
一般の住宅	40㎡以上 240㎡以下	120㎡分の 固定資産税の税額が 2分の1	3年度分 R9~11迄	5年度分 R9~13迄
中高層 耐火住宅など (3階以上)			5年度分 R9~13迄	7年度分 R9~15迄

※認定長期優良住宅の場合は、長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写しを添えて申告書の提出をお願いいたします。

《計算例》

課税標準額が18,000,000円、床面積が140㎡の2階建て家屋の場合

◎本来の税額

18,000,000円×1.4%=252,000円

◎減額される額

18,000,000円×1.4%×120㎡/140㎡×1/2=108,000円

◎減額後の税額

252,000円(本来の税額)−108,000円(減額税額)=144,000円

実際の税額計算は市内にお持ちの全ての固定資産の課税標準額を合算し、1,000円未満を切り捨てた額に税率を乗じ、100円未満を切り捨てます。

※併用住宅(店舗などと住宅が併用される家屋)の場合、全体の床面積の2分の1以上が住宅で、かつ住居部分が上記の表に該当する場合であれば住居部分のみ適用されます。

※面積要件「240㎡以下」には住宅と一体に利用される物置・車庫などの床面積も含まれます。

◎住宅用地に対する課税標準の軽減措置

住宅用の土地については、その税負担を特に軽減する必要から、課税標準の特例措置が設けられています。

宅地の区分		面積部分	固定資産税	都市計画税
住宅用地 (住宅の敷地) 住宅の床面積の 10倍まで	小規模 住宅用地	住宅1戸当たり200㎡の部分 (200㎡×住宅戸数)	価格×1/6	価格×1/3
	一般 住宅用地	上記の小規模住宅用地を 除く部分	価格×1/3	価格×2/3

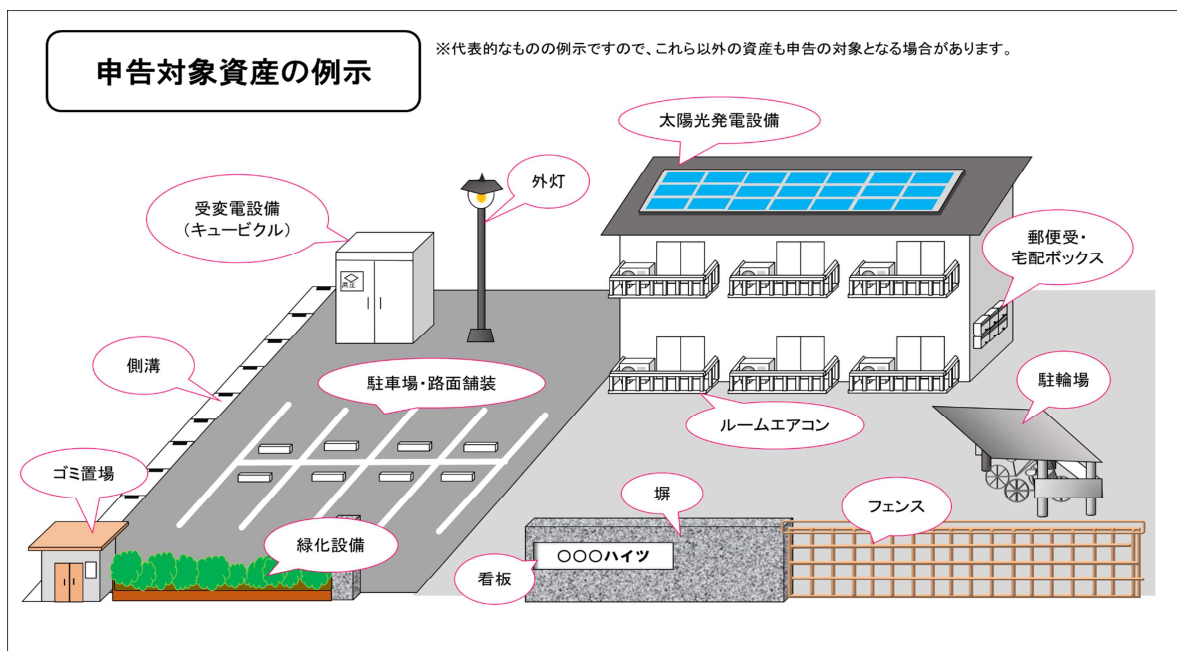
※住宅用地などの土地の利用状況を変更した場合には、資産税課へ届け出てください。

◎償却資産について

償却資産とは、家屋・土地以外の事業用資産で、構築物、機械及び装置、車両及び運搬具(自動車税・軽自動車税の対象となる車両を除く)工具・器具及び備品などが該当します。

太田市内で工場・商店の経営やテナント(賃借人)、駐車場やアパートなどの不動産賃貸、太陽光発電設備等で事業を営んでいる方は、毎年1月1日現在の資産所有状況を1月31日までに申告しなければならないことになっています。(地方税法第383条)

事業を営んでいる方には、毎年12月中旬に「償却資産申告書」を送付しますので、期限までに提出をお願いします。また、新たに事業を始められた方で、申告書が届いていない方は資産税課へご連絡ください。



□2. 都市計画税について(市税)

◎都市計画税の概要

都市計画税は、目的税として都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用にあてるために、毎年1月1日現在、該当する家屋又は土地を所有している方に課税されるものです。

【課税の対象となる資産】

都市計画法による都市計画区域のうち、市街化区域内にある家屋及び土地です。

課税のしくみ

(1) 税額の算定方法

$$\boxed{\text{税額}} = \boxed{\text{課税標準額(評価額)}} \times \text{税率(0.2\%)}$$

※都市計画税については新築住宅に対する軽減措置の適用はありません。

(2) 免税点

固定資産税が免税点未満のものは、都市計画税についても課税されません。(P2 参照)

(3) 納税の方法

固定資産税とあわせて納めていただくことになります。

◎閲 覧

新年度の評価額につきましては、市役所2階資産税課において行われる、固定資産課税台帳の閲覧(令和9年4月1日からの予定)の際に確認できますので、本人確認できる物(運転免許証など)、委任状(代理人の場合)をお持ちのうえご来庁ください。なお、台帳価格について不服がある場合は、公示日から納税通知書の交付を受けた日後3ヵ月まで、太田市固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。

◎納税通知書による通知

固定資産税は、納税通知書によって納税者に対し税額が通知され、条例で定められた納期(年4回)に分けて納税していただくことになります。

納 期…5月、7月、9月、12月の予定です。

~~~~~市役所からのお願い~~~~~

次のような場合は、お手数ですが市役所資産税課までご連絡をお願いします。

- ①家屋を取りこわした場合。
- ②登記されていない家屋の所有者が変更になった場合(相続・贈与・売買など)。
- ③固定資産の所有者の住所が変更になった場合。
- ④その他、減免申請の必要な場合。



~~~~~

## □3. 不動産取得税について(県税)

### ◎不動産取得税とは

不動産(家屋や土地)を売買・贈与・交換・建築(新・増・改築)などによって取得した際に県から課税される税金で、有償・無償・登記の有無を問いません。

#### (1)基準となる価格

家屋を新築・増築・改築などした場合は、「固定資産評価基準」により決定した価格(不動産の評価額)で、購入価格や建築工事費ではありません。

※新築などの場合に用いる不動産取得税の評価額は、固定資産税と異なり取得時の評価額を利用します。

#### (2)税率

不動産の評価額の3%です。※住宅以外の家屋は4%です。

#### (3)軽減措置

##### ①家屋:特例適用住宅に対する軽減(申請の必要はありません)

| 特例適用住宅                                                                                                                               | 納める額                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 床面積が50㎡以上240㎡以下(共同住宅などは一区画につき40㎡以上240㎡以下ごと)の新築した住宅、または新築未使用で購入した住宅<br>※R8.4.1以降に新築された住宅または新築未使用で購入した住宅は、床面積が40㎡以上240㎡以下で特例適用住宅となります。 | (不動産の評価額-1,200万円)×3%<br>控除額 |

\*面積要件には、住宅と一体に利用される物置・車庫などの床面積も含まれます。

\*併用住宅の場合は、居住部分面積で面積要件を判定します。

\*家屋については、あらかじめ軽減された金額が納税額として取得の翌年の9月頃に通知されます。(家屋の軽減措置の結果、税額がかからない場合には納税通知書は送られてきません。)

\*特例適用住宅が、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日(平成21年6月4日)から令和13年3月31日までの間に取得された認定長期優良住宅の場合、控除額は1,300万円となります。

##### ②土地:住宅用の土地に対する軽減(軽減には自己申請が必要です。)

| 適用の要件                                                         | 適用される軽減                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地の取得から3年以内に特例適用住宅を新築・取得<br>または<br>特例適用住宅の新築・取得から1年以内に土地を取得※1 | 納税額=(土地の評価額×1/2×3%)<br>-(①②のいずれか多い額)<br>①45,000円<br>②土地の評価額÷土地の面積<br>×(住宅の延べ床面積×2)※2×3% |

※1.土地と住宅が同一名義人の場合に限ります。

※2.1戸につき最大200㎡まで

### ◇住宅用の土地に対する軽減の手続

(納付済みの方は、申請により還付されます。)

#### 1. 太田行政県税事務所より納税通知書が届く(7月/12月)

↓

#### 2. 必要書類を揃える

↓

#### 3. 太田行政県税事務所に申請する

- |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 住宅の登記事項証明書(法務局にて)<br><input type="checkbox"/> 不動産取得税の納税通知書<br>(すでに納付済の方は還付用の口座番号も必要になります) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

\*詳しくは不動産取得税納税通知書に同封のチラシにてご確認ください。

## □4. 住宅借入金等特別控除について(国税)

個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得又は増改築等(以下「取得等」といいます。)をした場合で、一定の要件を満たすときは、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除する「住宅借入金等特別控除」又は「特定増改築等住宅借入金等特別控除」の適用を受けることができます。

また、個人が住宅ローン等を利用しない場合であっても、自己の居住用住宅について一定の要件を満たす①住宅耐震改修、②バリアフリー改修工事、一般省エネ改修工事、多世帯同居改修工事、住宅耐震改修や一般省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事のほか、③認定住宅等の新築等をしたときは、それぞれ所定の方法で計算した金額を、その年分の所得税額から控除する①「住宅耐震改修特別控除」、②「住宅特定改修特別税額控除」又は③「認定住宅等新築等特別税額控除」の適用を受けることができます。

※各控除の適用要件や必要書類など詳細については、チャットボット(ふたば)にご相談ください。又は、国税庁ホームページ(<https://www.nta.go.jp>)でご確認ください。

チャットボット(ふたば) 二次元コード



国税庁 HP 二次元コード



### 【マイナンバーカードを使って自宅からスマホで確定申告！】

確定申告は、ご自宅からのマイナンバーカードを利用したe-Tax・スマホ申告が便利です。

マイナンバーカードとスマホ(マイナンバーカード読取対応)があれば、税務署に向くことなく、国税庁ホームページ「確定申告書等作成コーナー」を利用して確定申告を行うことができます。ぜひご利用ください。

《動画で見る確定申告》



《確定申告書等作成コーナー》



《マイナポータル連携》



