

土地の課税標準額の求め方

●本則課税標準額

- ・土地の課税標準額は、原則として固定資産の価格(=評価額)です。しかし、住宅用地等に利用されている場合は下表の特例率を乗じた額が課税標準額となります。これを本則課税標準額といいます。

○具体的な本則課税標準額

〔固定資産税〕

特例率

	特例率
●小規模住宅用地 ※1	価格×1/6
●一般住宅用地 ※2 ●市街化区域農地	価格×1/3
●商業地等 ※3	価格 (特例率なし)

(例) 評価額が6,000万円の小規模住宅用地は

$$6,000\text{万円} \times 1/6 = \underline{1,000\text{万円}}$$

1,000万円が本則課税標準額となります。

〔都市計画税〕

特例率

	特例率
●小規模住宅用地 ※1	価格×1/3
●一般住宅用地 ※2 ●市街化区域農地	価格×2/3
●商業地等 ※3	価格 (特例率なし)

※1 住宅1戸につき200㎡までの部分

※2 200㎡を越え住宅の床面積の10倍までの部分

※3 非住宅用地・雑種地・介在農地等

- ・上記の特例率を乗じた額又は価格のことを、価格等といいます。

●負担調整措置

- ・本来、土地の固定資産税・都市計画税は上記の価格等に税率を乗じて算出します。しかし、税額の急激な上昇を抑える措置等により、価格等と課税標準額との離れ具合(これを負担水準といいます)にばらつきがあります。その結果、同様の価格の土地であっても課税標準額に差があり、税負担が異なる場合があります。負担水準を均衡化し税負担の公平を図るため、負担水準が一定水準以上の土地は課税標準額を抑え、それ未満の土地はなだらかに課税標準額を引き上げています。

- ・この負担調整措置により、土地の価格が下落しても税負担が据え置き又は上昇となる場合があります。

●負担水準の求め方

- ・負担水準は下記の式によって求められます。

$$\text{負担水準}(\%) = \frac{\text{前年度(比準)課税標準額} \times 100}{\text{当年度価格等}}$$

※ 前年に分合筆等があった場合は、その土地に類似する土地の前年度課税標準額に比準する額とします。

● 当年度の課税標準額の求め方

- ・ 住宅用地等、負担水準の区分に応じて下表の負担調整措置が適用されます。

負担調整措置

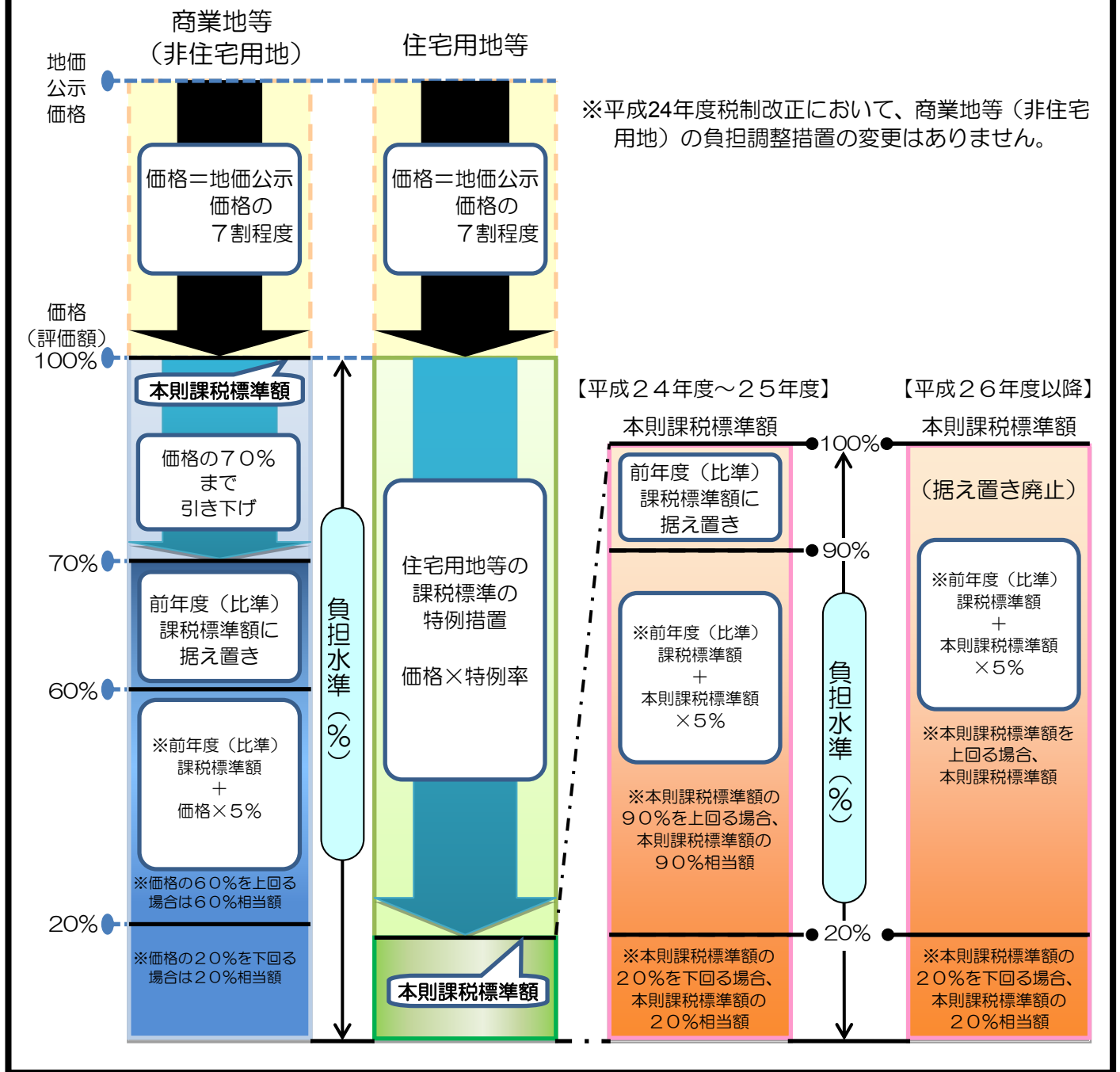
区 分	負担水準	平成24年度～25年度	平成26年度以降
		課 税 標 準 額 の 算 出	課 税 標 準 額 の 算 出
小規模住宅用地 一般住宅用地 市街化区域農地	100%以上	本則課税標準額 (価格×特例率)	本則課税標準額 (価格×特例率)
	100%未満 90%以上	前年度(比準)課税標準額に 据え置き	前年度(比準)課税標準額+ 本則課税標準額×5%…〔a〕 〔a〕が本則課税標準額を上回る 場合には本則課税標準額 〔a〕が本則課税標準額の20%を 下回る場合には20%相当額
	90%未満	前年度(比準)課税標準額+ 本則課税標準額×5%…〔a〕 〔a〕が本則課税標準額の90%を 上回る場合には90%相当額 〔a〕が本則課税標準額の20%を 下回る場合には20%相当額	
商業地等 非住宅用地 雑種地 介在農地 ほか	70%超	本則課税標準額(価格)×70%	
	70%以下 60%以上	前年度(比準)課税標準額に据え置き	
	60%未満	前年度(比準)課税標準額+価格×5%…〔a〕 〔a〕が価格の60%を上回る場合には60%相当額 〔a〕が価格の20%を下回る場合には20%相当額	

※ 一般農地、一般山林、生産緑地等は上表とは別の負担調整措置が適用されます。

住宅用地等の負担調整措置が平成26年度から変わります

- ・ 平成24年度の地方税法の改正において、税負担の一層の公平を図るため、平成25年度までは経過措置として残されていた負担水準90%以上の住宅用地等における負担調整措置の据置特例を、平成26年度以降廃止することとなりました。

負担調整措置図解



実際に自分の土地の課税標準額はどう変わるの？

住宅用地等の課税標準額の見方

○ 納税通知書3頁「固定資産(土地)課税明細書」の『負担水準%』を見ると分かります。

平成XX年度 固定資産(土地)課税明細書				
評価額 円	共用土地 費			
課税標準額 円	負担水準%			軽減相当額
	小規模	住宅	非住宅	
34,553,200				
5,065,129	85			0
10,856,285	95			0
10,950,000				
3,285,000		85		0
7,300,000		--		0
45,503,200				

この数字が負担水準(%)です。
この数字によって課税標準額は
下記のように変わります。

区分	平成24年度～平成25年度	平成26年度以降
負担水準%	課税標準額の算出	課税標準額の算出
100%以上 (「--」で表記)	本則課税標準額に引き下げ →評価額が下がれば 課税標準額も下がります	本則課税標準額に引き下げ →評価額が下がれば 課税標準額も下がります
90%～99%	前年度課税標準額に据え置き →評価額が下がっても 課税標準額はそのままです	前年度課税標準額+ (本則課税標準額×5%) ※
90%未満	前年度課税標準額+ (本則課税標準額×5%) ※ →評価額が下がっても 課税標準額は上がります ※ただし、本則課税標準額の90%を上回る場 合は90%相当額とし、20%を下回る場合は 20%相当額となります。	→評価額が下がっても 課税標準額は上がります ※ただし、本則課税標準額を上回る場合は 本則課税標準額とし、20%を下回る場合は 20%相当額となります。