

土地に係る固定資産税・都市計画税の課税方法について

固定資産税及び都市計画税は、次の計算式で算定されます

$$\boxed{\text{課税標準額}} \times \boxed{\text{税率}} = \boxed{\text{税額}}$$

↓

固定資産税率 = 1.4%
都市計画税率 = 0.25% (市街化区域内の土地・家屋について課税されます。)

◎課税標準額の計算方法について

土地に係る固定資産税・都市計画税の課税標準額は、“負担水準”という値に応じて計算方法が変わります。これは、新年度評価額をもとに算出した本則課税標準額に対して前年度課税標準額がどの水準になるかを示す値です。

負担水準の計算式は次のとおりです。

$$\text{負担水準(\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{本則課税標準額(評価額もしくは評価額} \times \text{特例率)}} \times 100$$

前年度と比較して新年度評価額が上昇すれば、分母が大きくなるため負担水準は低くなり、新年度評価額が下落すれば分母が小さくなるため負担水準は上昇します。

負担水準が上限(住宅用地及び特定市街化農地は100%、非住宅用地は70%)に達していない場合は、前年度課税標準額及び税額から据置もしくは一定の範囲で段階的に増額し、上限を超えた土地については上限まで引き下げる負担調整措置を行います。負担調整措置により、公示地価の上昇等により評価額が上昇した際に、税負担の上昇をなだらかにしています。

※本則課税標準額について

本来課税すべき課税標準額のことであり、原則として本則課税標準額＝評価額となりますが、住宅用地及び特定市街化区域農地については、評価額に地方税法で定める特例率(次ページ参照)を乗じて減額します。

また、非住宅用地については、負担調整措置により実際に課税できる税額に上限(本則課税標準額×70%×税率)が設けられています。

※前年度課税標準額について

前年度課税標準額は、原則としてその土地の実際の前年度の課税標準額を使用しますが、地目の変更等により評価内容に変更があった土地、分筆等により新たに課税することとなった土地等は、前年度の実際の課税標準額を使用して負担水準を算出することができないため、状況が類似する土地の負担水準を用いて算出した課税標準額を前年度課税標準額とします。

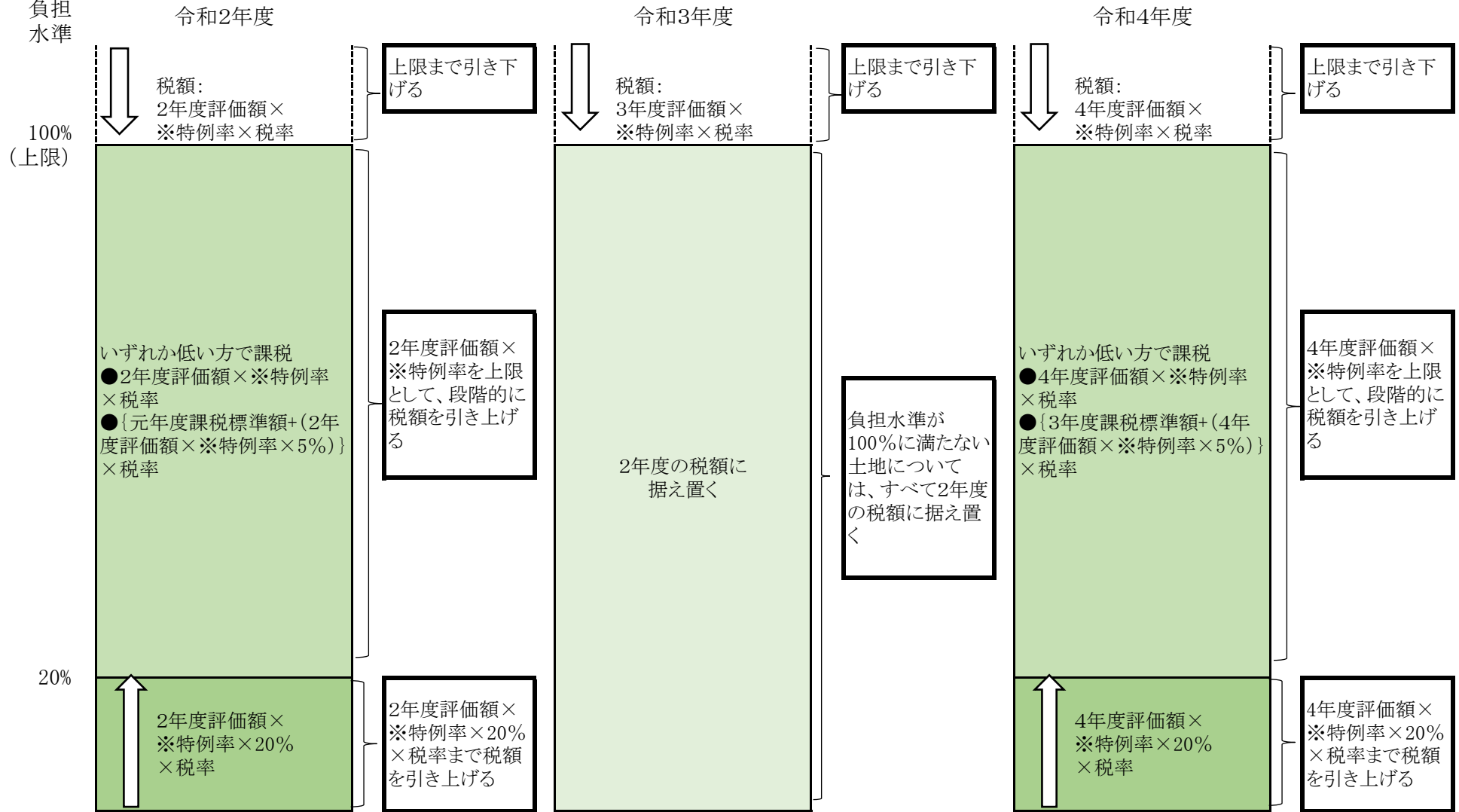
◎令和4年度税制改正について

負担水準が上限に満たない土地については、令和4年度評価に限り、商業地等(店舗・事務所等に使用されている土地が対象となり、住宅用地・農地等は対象外です。)に係る課税標準額の上昇幅を、評価額の**2.5%(改正前は5%)**とする特別な措置を行います。

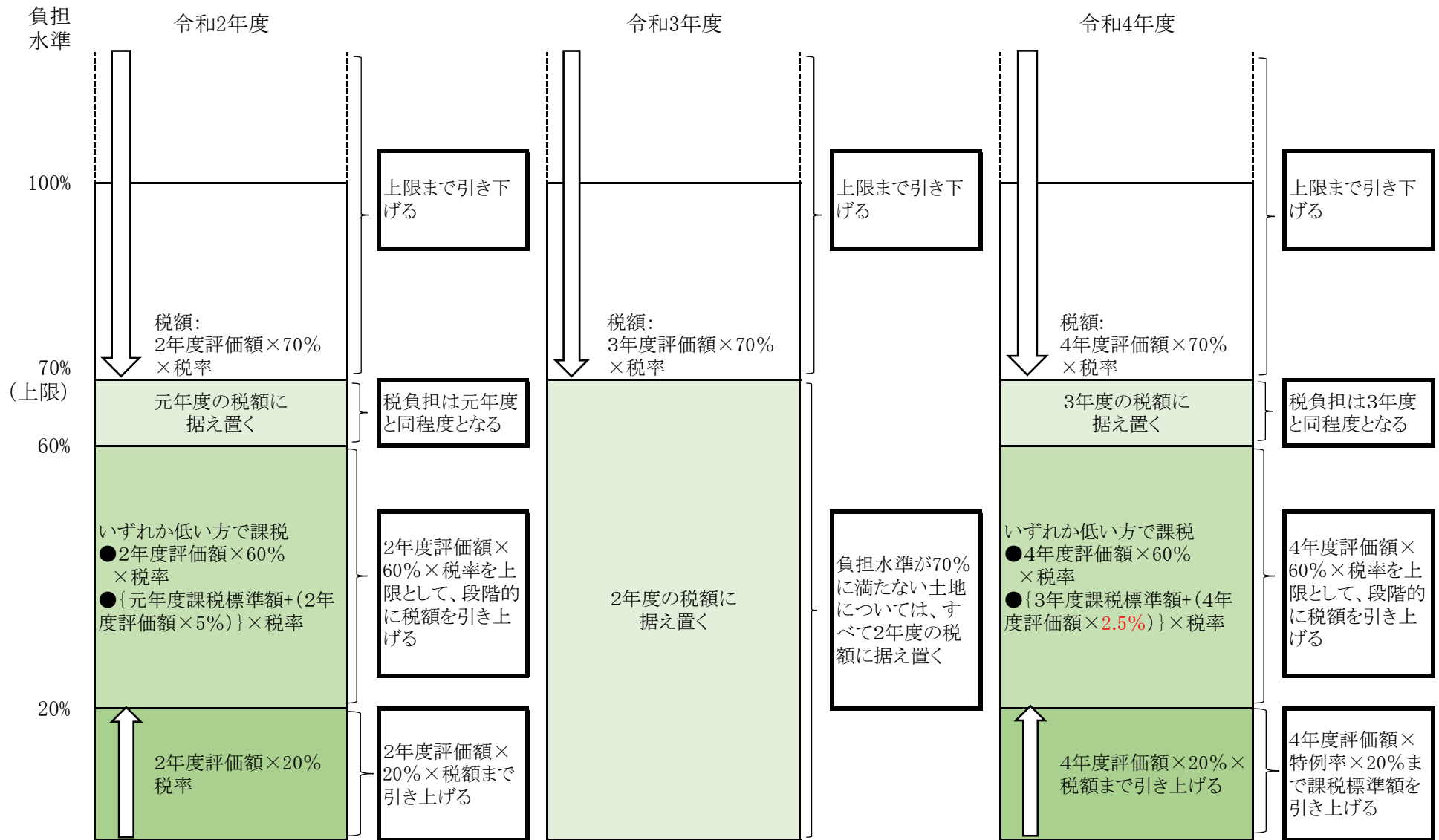
課税地目・課税地積の変更、分合筆及び評価替えにより評価内容に変更のあった筆、住宅用地の認定内容に変更(家屋の新築・滅失等)があった土地等については、上の措置が適用とされない場合があります。

●住宅用地・特定市街化区域農地の負担調整措置について

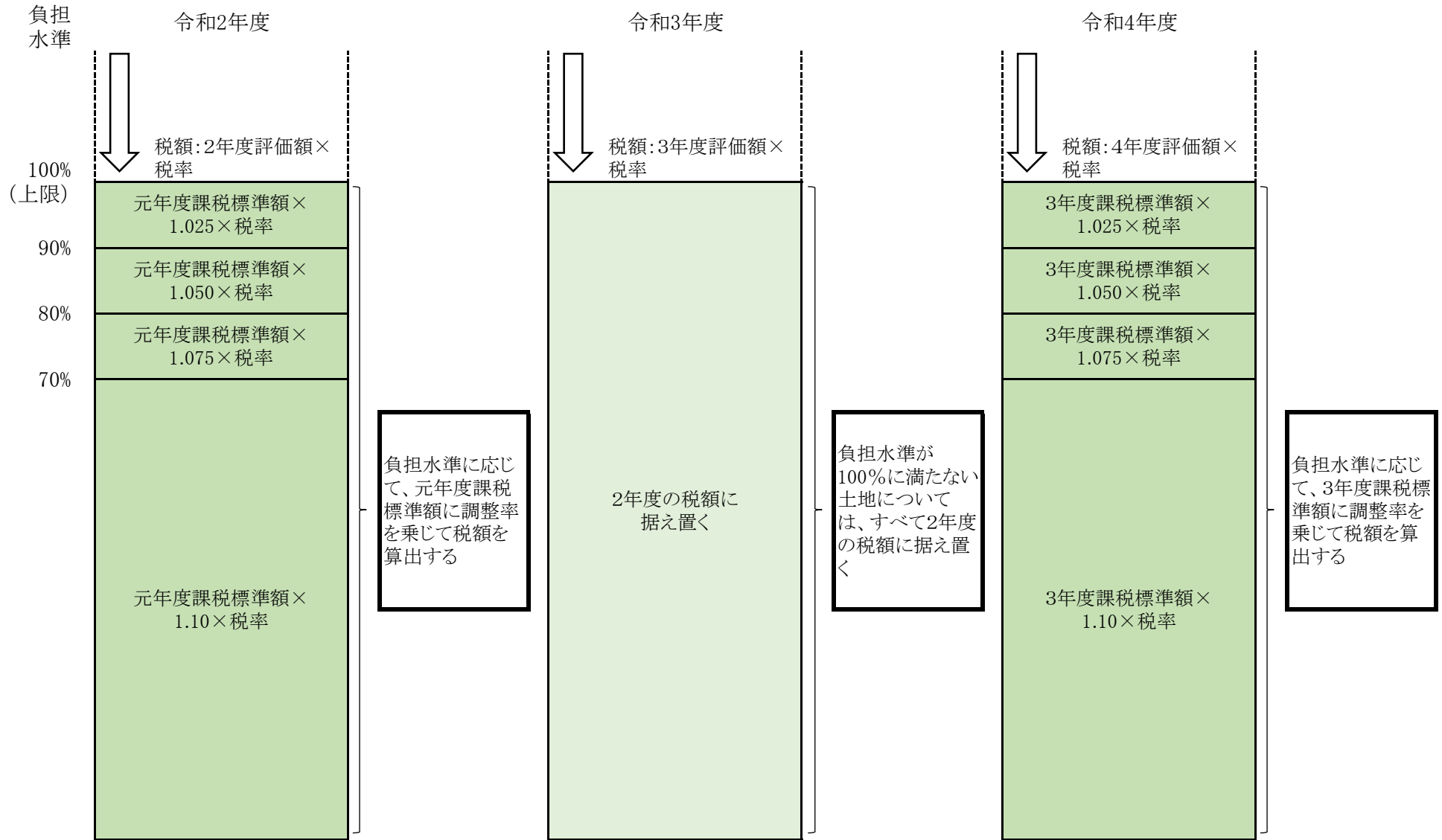
※特例率 小規模住宅用地:固定資産税1/6、都市計画税1/3 一般住宅用地:固定資産税1/3、都市計画税2/3、特定市街化区域農地:固定資産税1/3、都市計画税2/3



●商業地等(非住宅用地、宅地並み評価土地)の負担調整措置について



●一般農地の場合(生産緑地・市街化区域外に存する農地)



●雑種地(宅地並み雑種地を除く)、一般山林(市街化区域内に存するものを除く)等

