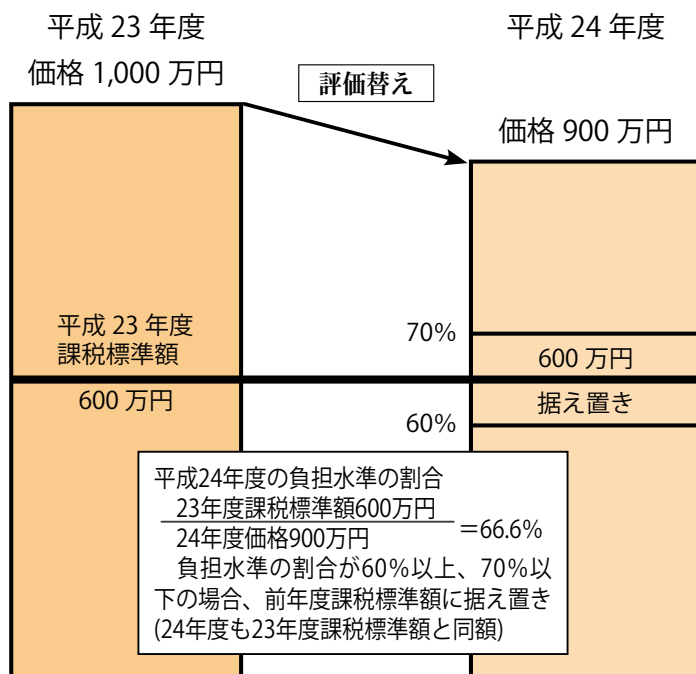


固定資産税の問い合わせの中でもっとも多い「土地の価格が下がっても、土地の固定資産税が下がらないことがあるのはなぜか」について説明します(これは「負担調整措置」によるものです)。

A 土地の価格が下落しても税額が据え置きになる場合



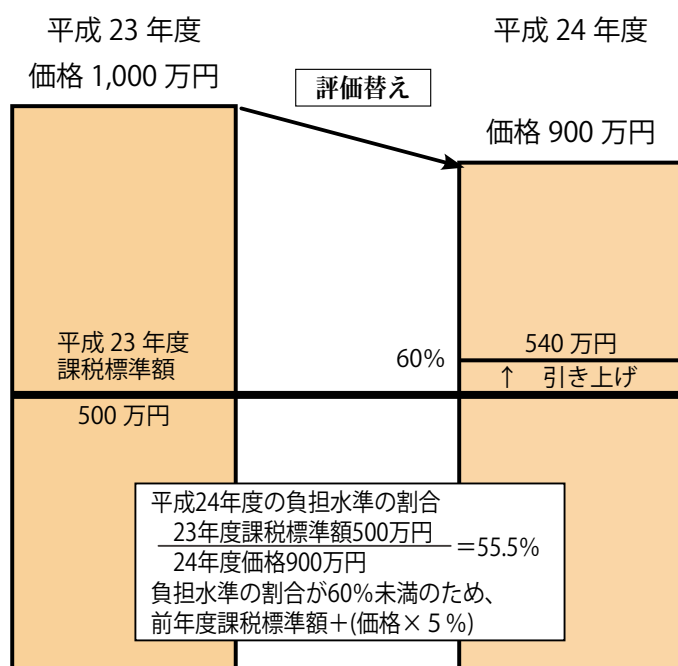
Aは、平成24年度の負担水準の割合が66.6%であるため、割合が「60%以上、70%以下」の範囲に該当することから、課税標準額の算出では「前年度課税標準額に据え置き」となり、平成23年度の課税標準額が平成24年度の課税標準額になります。

評価替えとは…

固定資産税における土地・家屋の価格を3年に一度、見直すことになっていて、平成24年度は、評価替えの年に当たります。

なお、土地の価格は原則とし3年間据え置きとなりますが、地価の下落が認められた場合は、評価替えでない年度であっても価格の修正を行うことができるとされています。

B 土地の価格が下落しても税額が上がる場合



Bは、平成24年度の負担水準の割合が60%未満であるため、平成23年度課税標準額に平成24年度価格900万円の5%分(45万円)を加算した額が平成24年度の課税標準額となりますが、加算した結果の課税標準額が60%を上回る場合は、60%が上限となります。

はじめに算出上の課税標準額を計算します。

500万円(平成23年度課税標準額)

+45万円(価格の5%分)=545万円…①

続いて、平成24年度価格に対する割合の60%を計算します。

価格900万円×60%=540万円…②

①の額が②の額を上回っているため、②の540万円が平成24年度の課税標準額になります。

固定資産税(土地)のしくみ

問い合わせ

資産税課土地評価係 内線 3152・3153

固定資産税は、1月1日現在の固定資産(土地・家屋・償却資産)の所有者を納税義務者とし、その固定資産の所在する市町村で課税されます。

納税義務者の皆さんには、納税額や納付方法を記載した納税通知書とその課税の対象となった土地・家屋の所在、面積、評価額、課税標準額などのそれぞれの資産内容を記載した課税明細書(お知らせ)をお送りし、納付していただいています。

土地の税額の算出方法は、次の算式で求められます。

$$\text{土地の税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率(1.5\%)} \\ (\text{標準税率は1.4\%、北上市は平成24~30年度まで1.5\%})$$

課税標準額は原則、価格(評価額)に一致しますが、宅地の場合、課税標準額の算出に当たっては、急激な税額上昇を緩和するための仕組みである「負担調整措置」が適用されるため、価格(評価額)と課税標準額に開きが生じます。

「負担調整措置」は、当該年度の課税標準額を算出するに当たり、当該年度の価格(評価額)に対する前年度課税標準額の割合(負担水準)の区分に応じた調整率を適用し、税額の急増を抑制する仕組みとなっています。

価格(評価額)とは…

宅地の価格は、宅地の評価水準を全国一律に地価公示価格の7割程度を目途に評価することとされています。

この評価は「固定資産評価基準」に基づき評価を行うこととされ、地価公示価格のほかには都道府県が行う地価調査価格や不動産鑑定価格から適正な時価を算出し、価格(評価額)を決定します。

課税標準額とは…

課税標準額は、実際の税額を計算するための基礎となる額で、原則として、前年度の課税標準額に負担調整措置を適用して求めます。

本年度の課税標準額は、次の手順で求められます(住宅が建っていない宅地についての説明です)。

1 負担水準割合の算出

$$\text{負担水準の割合} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{本年度の価格(評価額)}}$$

2 負担水準に基づく課税標準額の算出

この負担水準の割合により、本年度の課税標準額を求めます。

負担水準の割合	課税標準額の算出
70%を超えるもの	価格(評価額)の70%まで引下げ
60%以上、70%以下のもの	前年度課税標準額に据え置き
60%未満のもの	前年度課税標準額+(価格×5%) ※価格の60%を上回る場合は60%相当額とし、20%を下回る場合は20%相当額とする。

