

固定資産税(住宅用地)の求め方

固定資産税額は、次のとおり求めます。

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}(1.4\%)$$

課税標準額とは…?

○小規模住宅用地(※)の本来の課税標準額は【価格×1/6】、一般住宅用地(200㎡を超える部分)の本来の課税標準額は【価格×1/3】となります。 ※住宅一戸あたり200㎡まで

○負担調整措置により、**負担水準**の低い土地は、税額が単年度で急激に上昇するのではなく、数年間でなだらかに上昇することになります。

負担水準…本来の課税標準額に対し、**前年度**の課税標準額がどの程度の割合であるかを示したもの

【前年度の課税標準額÷本来の課税標準額×100】で求めます。

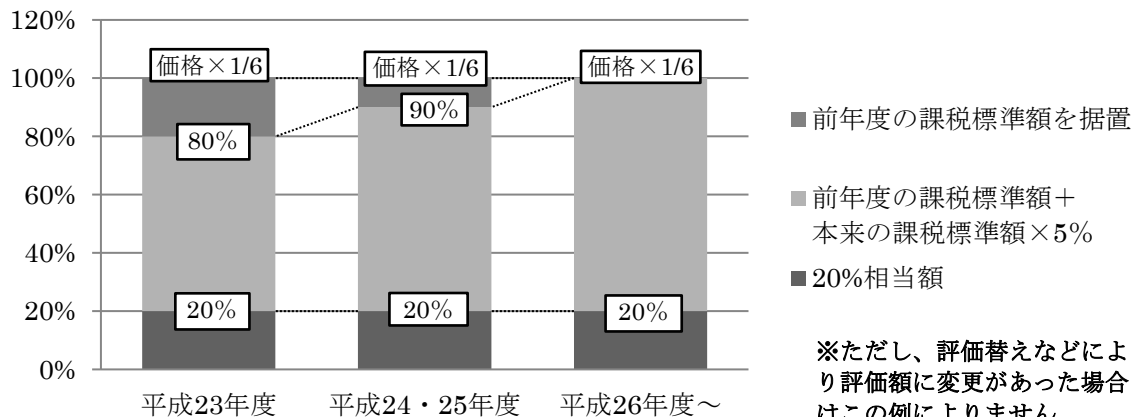
(平成26年度からの負担調整措置)

負担水準	課税標準額	税額
100%以上	本来の課税標準額(=価格×1/6)	据え置かれる場合と下がる場合があります。
100%未満	前年度の課税標準額+(本来の課税標準額×5%) ※本来の課税標準額が上限 ※本来の課税標準額×20%を下回る場合、20%相当額	<u>上昇します。</u>

(平成24年度・平成25年度の負担調整措置)

負担水準	課税標準額	税額
100%以上	本来の課税標準額(=価格×1/6)	据え置かれる場合と下がる場合があります。
90%以上 100%未満	前年度の課税標準額と同額	据え置かれます
90%未満	前年度の課税標準額+(本来の課税標準額×5%) ※本来の課税標準額×90%を上回る場合、90%相当額 ※本来の課税標準額×20%を下回る場合、20%相当額	<u>上昇します。</u>

平成24年度から新しい負担調整措置となり、 固定資産税の計算方法が変わりました

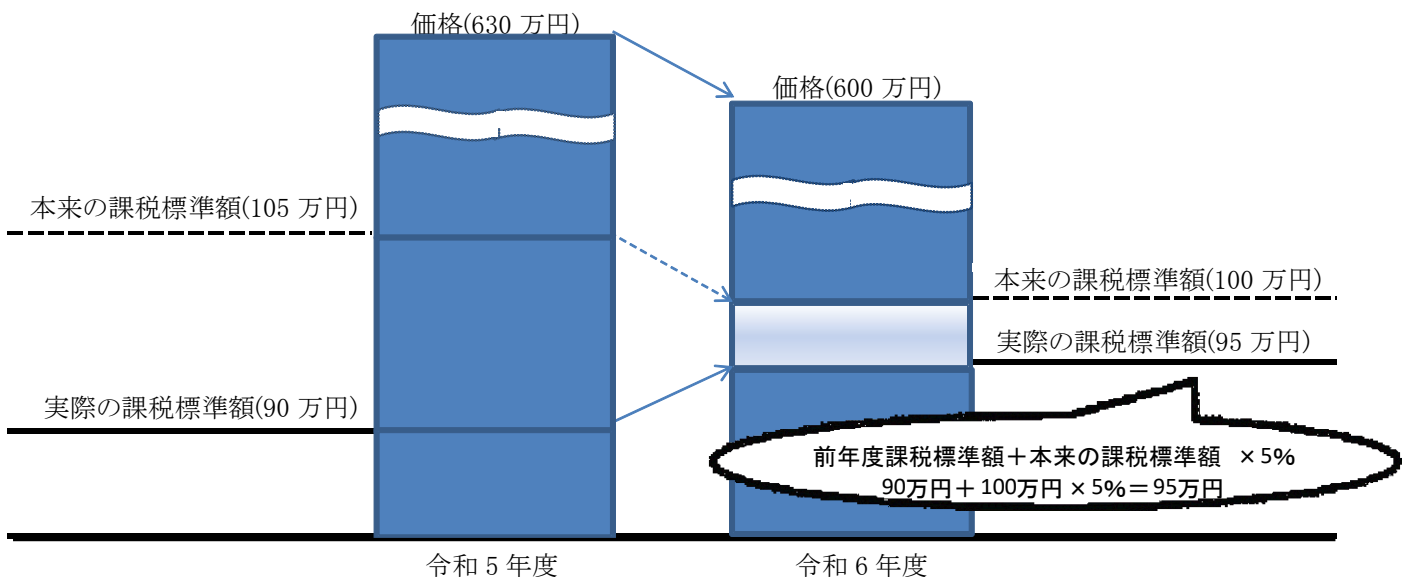


固定資産税(土地)の負担調整制度とは？

- 土地(小規模住宅用地)の税額は、本来、価格の 1/6 に税率(1.4%)を乗じて求めます。
- 現在、土地の価格に対する課税標準額の割合(負担水準)は、地域によってばらつきが生じているため、価格の 1/6 を上限に課税標準額を均衡化させる措置が講じられています。
(これを負担調整措置といいます。)
- 負担調整措置により、現在負担水準が低い土地は、徐々に課税標準額を上昇させます。
上昇は、負担水準が 100%に達するまで継続されます。
- これにより、負担水準が低い土地は、価格が下落しても、税負担が上昇する場合があります。

小規模住宅用地の課税標準額の変動例

地価の下落により、価格が 630 万円から 600 万円に下方修正されたが、負担水準が 100%未満であったため、実際の課税標準額は令和 5 年度よりも上昇した。



※ただし、前年度課税標準額 + 本来の課税標準額 × 5% が本来の課税標準額を超えるまで、段階的に実際の課税標準額が上昇します。