

## 土地の負担調整措置が変わります

### ○ 負担調整措置

固定資産税、都市計画税は、原則価格等を課税標準額として税額を算出しますが、土地については価格が急上昇した場合であっても税額の急上昇を抑えるため負担調整措置が講じられています。個々の土地について負担水準（本来の課税標準額に対する前年度課税標準額の割合）により税負担の抑制を図っています。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{本来の課税標準額（本年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率）}} \times 100$$

※市街化区域農地も特例措置がありますので、今回の改正の対象となります。

#### 【住宅用地特例率】

区分	固定特例率	都市計画税
小規模住宅用地	1/6	1/3
一般住宅用地	1/3	2/3
市街化区域農地	1/3	2/3

### ○ 負担調整措置の改正内容

平成 24 年度税制改正により宅地等の負担調整措置が見直され、平成 26 年度から住宅用地等の据置特例措置が廃止されることになりました。（平成 24 年度、平成 25 年度において、負担水準が 90%以上 100%未満の宅地等は前年度の課税標準額に据置きとなる特例措置が廃止されるものです。）このことにより、負担水準が 100%に満たない場合は、前年度の課税標準に本来の課税標準の 5%を加算した額(上限 100%)がその年度の課税標準額となります。

負担水準	【平成 23 年度まで】	【平成 24 年度・平成 25 年度】	【平成 26 年度以降】
100%以上	本来の課税標準額	本来の課税標準額	本来の課税標準額
100%	据置（前年度の課税標準額）	据置（前年度の課税標準額）	前年度の課税標準額 + 本来の課税標準額 × 5% = 今年度の課税標準額
90%	前年度の課税標準額 + 本来の課税標準額 × 5% = 今年度の課税標準額	前年度の課税標準額 + 本来の課税標準額 × 5% = 今年度の課税標準額	
80%	※但し、本来の課税標準額の 80%を上回る場合は 80%相当額、20%を下回る場合は 20%相当額が今年度の課税標準額となります。	※但し、本来の課税標準額の 90%を上回る場合は 90%相当額、20%を下回る場合は 20%相当額が今年度の課税標準額となります。	
70%			※但し、本来の課税標準額の 100%を上回る場合は 100%相当額、20%を下回る場合は 20%相当額が今年度の課税標準額となります。
60%			
50%			
40%			
30%			
20%			
10%	本来の課税標準額の 20%	本来の課税標準額の 20%	本来の課税標準額の 20%
0%			

## ○ 固定資産税課税標準額・税額の計算例

土地の全てが小規模住宅用地の場合の固定資産税額課税標準額、固定資産税額の計算例です。

※前年度課税標準額、本来の課税標準額を次のとおりとします。

前年度課税標準額……………5,000,000 円

本来の課税標準額……………5,300,000 円（本年度評価額×小規模住宅用地の特例率 1/6 適用後の額）

### (1) 改正前（平成 25 年度の計算方法）

①負担水準を算出します。

$$5,000,000 \text{ 円（前年度課税標準額）} \div 5,300,000 \text{ 円（本来の課税標準額）} = 94\%$$

負担水準が 90%以上 100%未満のため、前年度課税標準額 5,000,000 円が本年度（平成 25 年度）課税標準額に据置かれます。

②税額を算出します。

$$5,000,000 \text{ 円（平成 25 年度課税標準額）} \times 1.4\% \text{（税率）} = 70,000 \text{ 円（税額）}$$

### (2) 改正後（平成 26 年度の計算方法）

①負担水準を算出します。

$$5,000,000 \text{ 円（前年度課税標準額）} \div 5,300,000 \text{ 円（本来の課税標準額）} = 94\%$$

負担水準が 100%に満たないため、次項のとおり本年度の課税標準額を算出します。

②課税標準額を算出します。

$$5,000,000 \text{ 円（前年度課税標準額）} + 5,300,000 \text{ 円（本来の課税標準額）} \times 5\% = 5,265,000 \text{ 円}$$

本来の課税標準額 5,300,000 円に満たないため、5,265,000 円が本年度（平成 26 年度）の課税標準額となります。

③税額を算出します。

$$5,265,000 \text{ 円（平成 26 年度課税標準額）} \times 1.4\% \text{（税率）} = 73,710 \text{ 円（税額）}$$

※都市計画税課税標準額及び税額についても同様の計算を行います。