

⑥固定資産税・都市計画税

固定資産税…不動産を保有しているものが払う市町村税です
都市計画税…市街化区域内に不動産を保有している者が払う市町村税です

(1) 税率

固定資産税（地方 350）

標準税率	1.4%
------	------

都市計画税（地方 702 の 3）

制限税率	0.3%
------	------

注) 固定資産税の税率は 1.4%としています（標準税率）。地方税法によって各市町村は条例でこれと異なる税率を定めることができるため、全国一律ではありません。

注) 制限税率とは、市町村が条例で課することができる最高税率です。

(2) 固定資産税の特例

	区 分	軽減の内容
土地	小規模住宅用地(住宅1戸あたり200㎡以下の部分) (地方349の3の2)	課税標準となるべき価格の1/6を標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、住宅の床面積の10倍までの住宅用地) (地方349の3の2)	課税標準となるべき価格の1/3を標準とする
建物	新築住宅(地附15の6) (a)一定の要件を満たす中高層耐火建築住宅 (b)一定の要件を満たす以外の(a)住宅	5年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで) 3年度間、税額が1/2になる(120㎡相当分まで)

(3) 都市計画税の特例

	区 分	軽減の内容
土地	小規模住宅用地(住宅1戸あたり200㎡以下の部分) (地方702の3)	課税標準となるべき価格の1/3を標準とする
	一般用住宅用地(200㎡を超える部分、住宅の床面積の10倍までの住宅用地) (地方702の3)	課税標準となるべき価格の2/3を標準とする

(4) 宅地に係る固定資産税の税負担の調整措置

固定資産税評価額をそのまま課税標準とすると、評価替えに伴ない急激な負担が考えられるため、「負担水準」に応じた負担調整措置がとられます。

① 住宅用地

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率(注1)}} \times 100(\%)$$

(注1)住宅用地の課税標準の特例により、1/6または1/3

負担水準	課税標準額
80%以上	前年度の課税標準額(据え置き)
80%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 住宅用地特例率 × 5% (1/6 or 1/3) (a) + (b) = 課税標準額 ※この計算式で求めた課税標準額 [(a) + (b)] が (b) の計算式で求めた額の 80% を上回る場合は 80%相当額 、20% を下回る場合は 20%相当額 となります。

* 負担水準が 80%以上 100%以下の住宅用地の固定資産税は、前年度の課税標準額が据え置かれます。

② 商業地等（住宅用地以外の宅地）

次の算式によって求めた「負担水準」に応じて、なだらかな税負担増となるよう、前年度の課税標準額に次の表の負担調整率を乗じた額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度の課税標準額}}{\text{当該年度の評価額}} \times 100 (\%)$$

負担水準	課税標準額
70%以上	当該年度評価額 × 70%
60%以上 70%以下	前年度の課税標準額(据え置)
60%未満	(a) 前年度の課税標準額 (b) 当該年度の評価額 × 5% (a) + (b) = 課税標準額 ※この計算式で求めた課税標準額 [(a) + (b)] が (b) の計算式で求めた額の 60% を上回る場合は 60%相当額 、20% を下回る場合は 20%相当額 となります。

- * 負担水準が 70% を超える商業地等の固定資産税は、当該年度の評価額に 70% を乗じた額が課税標準額になります。
- * 負担水準が 60% 以上 70% 以下の商業地等の固定資産税は、前年度の課税標準額が据え置かれます。

(5) 平成 22 年度および平成 23 年度における価格の修正

固定資産税評価額は、基準年度から3年間据え置くことを原則としていますが平成 22 年度および平成 23 年度においてさらに地価の下落傾向がみられる場合は、土地についての価格を簡易な方法で修正することができます。

(6) 商業地などに係る税負担の減額措置

商業地等の固定資産税は、負担調整措置により負担水準 70% とした場合を上限としていますが、地方公共団体の条例により負担水準 60~70% の範囲内により算定される税額まで減額できる措置を講ずることができます。

(7) 宅地に係る都市計画税の税負担の調整措置

宅地に係る都市計画税については、固定資産税と同様の負担調整措置がありますが、市町村の判断で据置き等の措置を講ずることもできます。