土地に対する固定資産税の決定について

「地価が下がっているのに土地の税額が上がるのはなぜ？」

という質問がよくあります・・・それは・・・

土地に係る固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置がとられているためであり、以下のように土地の固定資産税を決定しています。

固定資産税の税負担の調整措置による税額決定

平成６年度の国の税制改正に伴い、土地の評価を全国一律に地価公示価格等の７割程度とするようになりました。そこで土地の評価額が上昇し納税者の急激な税負担が生じたため、税負担の緩和を目的として負担調整措置がとられました。

平成９年度からは評価額に対する前年度課税標準額の割合（負担水準）によりその年度の課税標準額を決定するようになり、負担水準が低い土地については、毎年度、課税標準額を緩やかに上昇させ、負担水準が高い土地については課税標準額を引下げ又は据置きとし、納税者の負担水準のばらつきの幅を狭めていくよう「負担調整」が講じられました。

よく「地価は下落しているのに、土地の固定資産税が下がらず上がっているのはなぜ？」というご質問が多くあるのは、前述の理由によるものです。以上の経緯により現状ではまだ本来の税額（価格（本則課税標準額）×1.4%）に達していない土地が全国的には多数あり緩やかに税額が上がっているのが現状です。

「負担水準」・・・個々の宅地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの
「負担調整措置」・・・上記の水準に応じて課税標準額を引上げ、引下げ又は据置くなどの措置を講ずる措置

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度評価額（×住宅用地特例率(1/3 又は 1/6)）}}$$