

負担調整措置

土地の評価額と税額計算の基となる課税標準との差を埋め合わせる方法は厳しくなったのでしようか。

土地の評価額のアップに伴う税負担増を段階的に抑えるための負担調整措置が、原則として一律の方法に改正されました。

●負担調整措置は、平成6年度の固定資産税評価額を公示地価の7割水準に引き上げたことから、税額が急激に増加しないよう、設けられた措置です。

固定資産税・都市計画税は固定資産評価額に直接税率を乗じて計算するのが原則です。

ところが、評価額が急激に上昇したため、あるいは過去から評価額と税率をかける前の「課税標準額」に乖離があったため、いきなり評価額を課税標準額とすると、負担が一気に増えて増税になってしまいます。

このため、課税標準額を段階的に評価額の一定水準まで引き上げていくことで、急激な税負担の増加を緩和するような制度が設けられたのです。

●今回の改正は、各地の課税標準額が、評価額の一定水準の格差の中になかなかおさまらないことから、従来方法より、早く一定の格差の中におさまるように、引上げ幅を増加し一定にする制度となりました。

具体的には次の表の通りです。負担水準とは新しい固定資産税評価額に対する前年度課税標準額の割合のことです。

| 負担水準 | | 調整措置※3 |
|--------|----------------|------------------|
| 住宅用地※1 | 商業地※2 | |
| 80%未満 | 60%未満 | 前年度課税標準額+新評価額の5% |
| 80%以上 | 60%以上 70%未満 | 前年度課税標準額据置き |
| | 70%以上 | 新評価額の70%まで引下げ |

※1. 住宅用地の場合は、新しい固定資産税評価額に住宅用地の課税標準の特例税率（固定資産税の小規模住宅用地の場合は6分の1、都市計画税の住宅用地は3分の1等）を乗じた額を新価格とし、これに対する前年度課税標準額の割合を負担水準とする。

※2. 商業地の負担水準60%未満の場合で新評価額の5%を加算した場合、新評価額に対する加算後の額が60%を越える場合には、60%を上限とする。住宅用地の場合は、新価格に対する加算後の割合が80%を越える場合には、80%を上限とする。

※3. 加算後の額が新評価額又は新価格の20%に満たない場合には、20%相当額まで引き上げる。

新しい負担調整措置では評価額が上がると増税の可能性も。

●平成21年は固定資産税評価額の評価替えの年です。前年度の課税標準額と新評価額を調べれば、固定資産税が据置きとなるのか、増税となるのかがわかります。固定資産税評価額の縦覧等でよくチェックしておきましょう。

なお、負担水準は、評価額が上がれば、下がる傾向になります。このため都市化した地域で地価の上昇が見られるところでは、評価額が上がるのにもなって、増税となるケースも出てくること

が考えられます。注意しましょう。

●平成21年度改正では、前年度の固定資産税額より新年度の税額が1割以上の市町村の条例で定める割合以上アップしていた場合、その割合を超える税額相当額を減額する特例が設けられました。これは、ここ数年の地価の急激な上昇・下落を評価額に反映できない面を取り繕うために整備された制度です。