

令和3年度は固定

資産税の評価替え

令和3年度は固定資産税の評価替えの年です。今号では、今回の評価替えの動向や税制改正、税額の計算方法などについてご紹介します。

固定資産税とは

固定資産税とは、毎年1月1日現在の土地・家屋・償却資産(これらを「固定資産」といいます)の所有者が、それらの資産のある市町村に、その資産価値に応じて納める税金です。

大和市では、固定資産税が市税収入の約41%を占め、市民税とともに市の重要な財源となっています。

評価替えとは

固定資産税の算定の基となる固定資産(土地・家屋)の評価は、地価・物価の変動や地域形態の変化があるため、3年に一度見直しをしており、これを評価替えといえます。

固定資産の評価は、総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、市長が決定します。これにより決定した価格(評価額)から課税標準額を求め、これを基礎として税額を計算します。しかし、土地については、価格をそのまま課税標準額とすると税負担が大きくなることから、これを緩和するための各種調整措置を行ってから、課税標準額を決めています。

税額は、課税標準額に税率を乗じて求めます。
 $課税標準額 \times 税率 = 税額$

価格(評価額)の動向

土地については、前回の評価替え以降、地価は上昇傾向にあったものの、新型コロナウイルス感染症の経済的影響により、一部上昇地域を除き若干の下落または横ばいに転じました。それを受け、土地の評価額も同様の傾向になっています。

家屋については、新しい工法や資材に合わせ、「固定資産評価基準」が改正されました。また、在来家屋の価格は、建築費の変動や経過年数の補正などにより、前回の評価額と比べて若干の下落または横ばいとなりました。
 ※建築年数や構造などにより、価格が据え置かれるものもあります。

令和3年度税制改正による特例措置

新型コロナウイルス感染症により社会経済活動や国民生活が大きく変化したことを踏まえ、納税者の税負担に配慮した特例措置が講じられています。そのため、土地については令和3年度に限り、「負担調整措置」により税額が上昇する場合、前年度の税額に据え置きます。家屋の計算については大きな変更はありません。

固定資産税額の計算

①土地(宅地)の固定資産税(都市計画税)

当該年度の課税標準額は、前年度の課税標準額や当該年度の価格を基に、下の負担調整措置区分表の課税標準額の求め方で決まります。都市計画税も税率以外は同じ求め方となります。

住宅用地に対する課税標準額▶住宅用地(小規模住宅・一般住宅)については、住宅用地に対する課税標準の特例後の価格(当該年度の価格×住宅特例率※)となります。
 ※住宅特例率(住宅用地に対する課税標準額の特例)

住宅用地区分		特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡以下の敷地	1/6	1/3
一般住宅用地	200㎡を超える部分の敷地	1/3	2/3

●負担調整措置区分表

住宅用地	負担水準※1	課税標準額の求め方
	1.0以上	当該年度の価格×住宅特例率
1.0未満	前年度課税標準額 + (当該年度の価格×住宅特例率)×5% ※課税標準額が(当該年度の価格×住宅特例率)を上回る場合は(当該年度の価格×住宅特例率)相当額。(当該年度の価格×住宅特例率)の20%を下回る場合には20%相当額。	

※1 負担水準 = 前年度課税標準額 ÷ (当該年度価格 × 住宅特例率)。

商業地等	負担水準※2	課税標準額の求め方
	0.7を超える	当該年度の価格×70%
	0.6以上 0.7以下	前年度課税標準額を据え置き
0.6未満	前年度課税標準額 + (当該年度の価格×5%) ※課税標準額が当該年度の価格の60%を上回る場合には60%相当額。当該年度の価格の20%を下回る場合には20%相当額。	

※2 負担水準 = 前年度課税標準額 ÷ 当該年度価格。

以上から、土地(宅地)の税額は、次の算式で求めます。
 $令和3年度の税額 = 課税標準額 \times 税率(固定資産税1.4\%, 都市計画税0.2\%)$

②家屋の固定資産税(都市計画税)

家屋の場合は、基本的に課税標準額 = 価格となり、次の算式になります。

$令和3年度の税額 = 令和3年度の価格 \times 税率(固定資産税1.4\%, 都市計画税0.2\%)$

土地の税額の計算方法

例 土地(家屋の敷地面積:130平方メートル、小規模住宅用地)

令和3年度価格(評価額)	1,500万円
令和2年度固定資産税課税標準額	260万円
(令和2年度税額)	36,400円
令和2年度都市計画税課税標準額	475万円
(令和2年度税額)	9,500円

1. 固定資産税

まず、令和3年度価格に対する令和2年度課税標準額の割合(負担水準)を求めます。

住宅用地で敷地面積が200平方メートル以下なので、小規模住宅用地区分となり、住宅特例率は1/6を用います。

負担水準
 $= 令和2年度課税標準額 \div (令和3年度価格 \times 1/6)$
 $= 2,600,000円 \div (15,000,000円 \times 1/6) = 1.04$

1.04は「1.0以上」なので、令和3年度課税標準額は、次のとおり計算します。

$令和3年度価格 \times 1/6 = 令和3年度課税標準額$
 $15,000,000円 \times 1/6 = 2,500,000円$

したがって、令和3年度の税額は、次のとおりになります。
 $令和3年度課税標準額 \times 税率 = 税額$
 $2,500,000円 \times 1.4\% = 35,000円$

2. 都市計画税

まず、令和3年度価格に対する令和2年度課税標準額の割合を求めます。

住宅用地で敷地面積が200平方メートル以下なので、小規模住宅用地区分となり、住宅特例率は1/3を用います。

負担水準
 $= 令和2年度課税標準額 \div (令和3年度価格 \times 1/3)$
 $= 4,750,000円 \div (15,000,000円 \times 1/3) = 0.95$

0.95は「1.0未満」なので、令和3年度課税標準額は、次のとおり計算します。

$令和3年度課税標準額 = 令和2年度課税標準額 + (令和3年度価格 \times 1/3) \times 5\%$
 $= 4,750,000円 + (15,000,000円 \times 1/3) \times 5\%$

$= 5,000,000円 \dots \dots \dots [A]$
 $(令和3年度価格 \times 1/3) \times 20\% \dots \dots \dots 下限$
 $= (15,000,000円 \times 1/3) \times 20\% = 1,000,000円 \dots \dots [B]$

[A]の額が[B]の額以上なので、[A]の額(5,000,000円)が令和3年度課税標準額となります。

したがって、令和3年度の税額は、次のとおりになります。
 $令和3年度課税標準額 \times 税率 = 税額$
 $5,000,000円 \times 0.2\% = 10,000円$

※ただし、令和3年度に限り、「令和3年度税制改正による特例措置」(15頁参照)が適用されます。よって、令和2年度都市計画税の税額である9,500円が令和3年度の税額となります。

家屋の税額の計算方法

例 家屋(平成12年建築、木造2階建専用住宅、床面積80平方メートル)

令和3年度価格	350万円
---------	-------

1. 固定資産税

家屋の場合は、課税標準額 = 価格なので、令和3年度の税額は次のとおりになります。

$課税標準額 \times 税率 = 税額$
 $3,500,000円 \times 1.4\% = 49,000円$

2. 都市計画税

家屋の場合は、課税標準額 = 価格なので、令和3年度の税額は次のとおりになります。

$課税標準額 \times 税率 = 税額$
 $3,500,000円 \times 0.2\% = 7,000円$

※土地・家屋を同時に所有している場合は、それぞれの課税標準額を合計した後に各税率を乗じます。



土地価格等及び家屋価格等縦覧帳簿を縦覧できます

土地・家屋の納税者は、自分の資産の価格をほかの土地や家屋と比較できるよう、土地価格等縦覧帳簿、家屋価格等縦覧帳簿をそれぞれ見ることができます。

とき▶4月1日(木)~5月31日(月)午前8時30分~午後5時(正午~午後1時を除く)

ところ▶市役所資産税課

持ち物▶マイナンバーカードなど公的機関が発行する顔写真付きの本人確認書類(代理人の場合は委任状も)。

☎市役所資産税課土地係・家屋償却資産係 ☎(260)5236~8 ☎(264)6093