

商業地等（住宅用地以外の宅地等）の 固定資産税・都市計画税の負担調整措置が継続されます

平成30年度の地方税法の改正により、商業地等に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置については、令和2年度まで現行の制度が継続されます。

商業地等の固定資産税・都市計画税の計算方法



$$\text{課税標準額} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(価格×70%)

本来は、上記により、税額を算出しますが、今年度の価格に対する前年度の課税標準額の割合（負担水準）が、以下の場合の土地については、課税標準額に次の調整をし、今年度の課税標準額とします。

＜負担調整措置＞ 負担水準は【 $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{価格}} (\%)$ 】で計算します。

① 負担水準が 60%以上 70%以下 の場合

→ 前年度課税標準額に据え置きます。

② 負担水準が 60%未満 の場合

→ 前年度課税標準額 + (価格×5%)

(②で計算した額が、
価格の60%を上回る場合には価格の60%相当額、
価格の20%を下回る場合には価格の20%相当額)

なお、東京 23 区内においては都税条例により負担水準の上限（課税限度額）を 65% とする減額措置を継続しています。

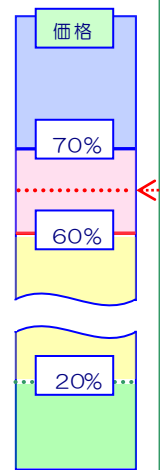
負担調整措置のイメージ

各年度の負担調整を例にすると図のとおりです。

前年度の課税標準額が、

□ 部分の課税標準額は前年度のままで、据え置きます。

□ 部分の課税標準額は、前年度の課税標準額に価格×5%を加えた分、上昇します。ただし、計算結果が...を超えない場合は...部分まで引き上げ、-を超えた場合は、-とします。



税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する固定資産税・都市計画税の条例減額制度

今年度の固定資産税・都市計画税額が、前年度の税額に1.1倍を乗じた額を超える場合、その超える額を減額します（申告の必要はありません）。実質的に、土地の税額が、前年度の1.1倍を超えないようになります（地積、利用状況等に変更がない場合）。

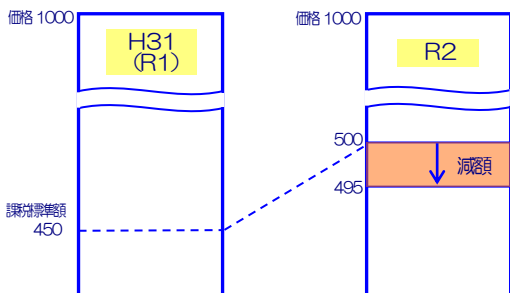
減額税額の求め方

(例) H31 (R1)
(前年度)

価格 = 1000
課税標準額 = 450

R2 (今年度)

価格 = 1000
課税標準額 = 500
負担水準*1 = 45%



負担水準が60%未満のため、

$$\text{今年度課税標準額} = 450 + (1000 \times 5\%) = 500$$

この部分が減額されます（【今年度課税標準額×税率】と【前年度課税標準額*2×1.1×税率】の差）。

(例) の場合、
減額税額 = 【500×税率】 - 【495×税率】
が減額されます。

$$\text{前年度課税標準額}^{\ast 2} \times 1.1 = 495$$

※1 450 (前年度課税標準額) ÷ 1000 (今年度の価格) = 45%

※2 前年度課税標準額について
平成31年度(令和元年度)に商業地等の負担水準上限引下げ条例減額の適用があった場合は、減額適用後の課税標準額の相当額、税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する条例減額の適用を受けていた場合には、減額適用後の課税標準額の相当額となります。