

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

令和5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8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
→ 前年度課税標準額等に据え置きます。
- ② 負担水準が 60%未満 の場合
→ 前年度課税標準額等 + (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)

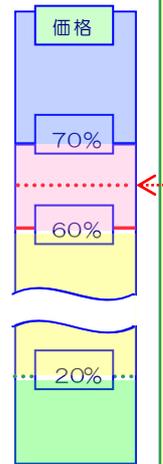
なお、東京23区内においては都税条例により負担水準の上限（課税限度額）を 65% とする減額措置を継続しています。

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のまま、据え置きます。

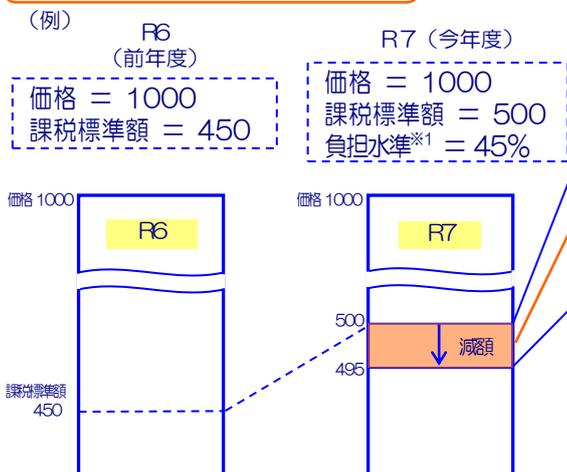
□ 部分の課税標準額は、前年度の課税標準額に価格×5%を加えた分、上昇します。ただし、計算結果が...を超えない場合は...部分まで引き上げ、-を超えた場合は、-とします。



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



負担水準が60%未満のため、
今年度課税標準額 = 450 + (1000×5%) = 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。

前年度課税標準額*2 × 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
R6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。