

土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

2024(令和6)年度は、3年に一度の固定資産税評価額の評価替えの年にあたる。2024(令和6)年度の評価替えにおいては、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるため、税負担の公平性の観点から均衡化に向けた取組みが必要となる。

(2) 内容

現行の①負担調整措置 ②条例減額制度 ③下落修正措置について2026(令和8)年度まで3年間適用期限を延長する。

- ① 負担調整措置 : 商業地等及び住宅用地について、負担水準(前年度の課税標準額÷当年度の評価額)に応じて当年度の課税標準額を調整する措置。
- ② 条例減額制度 : 市町村が条例により課税標準額の上限を決定することができる制度。
- ③ 下落修正措置 : 原則、固定資産税評価額は3年間据え置かれるが、地価が下落した場合に毎年の固定資産税評価額を下落修正する措置

(3) 適用時期

2026(令和8)年度まで継続する。

(4) 実務のポイント

固定資産税の課税標準額については負担調整措置及び条例減額制度が延長されるが、2024(令和6)年度は、3年に一度の固定資産税評価額の評価替えの年であり、「固定資産税評価額」は変わる。

したがって固定資産税評価額を基にする不動産取得税・登録免許税の税額計算および相続税等の土地等の評価額の計算にあたっては、その評価替え後の固定資産税評価額により計算する旨、留意する。

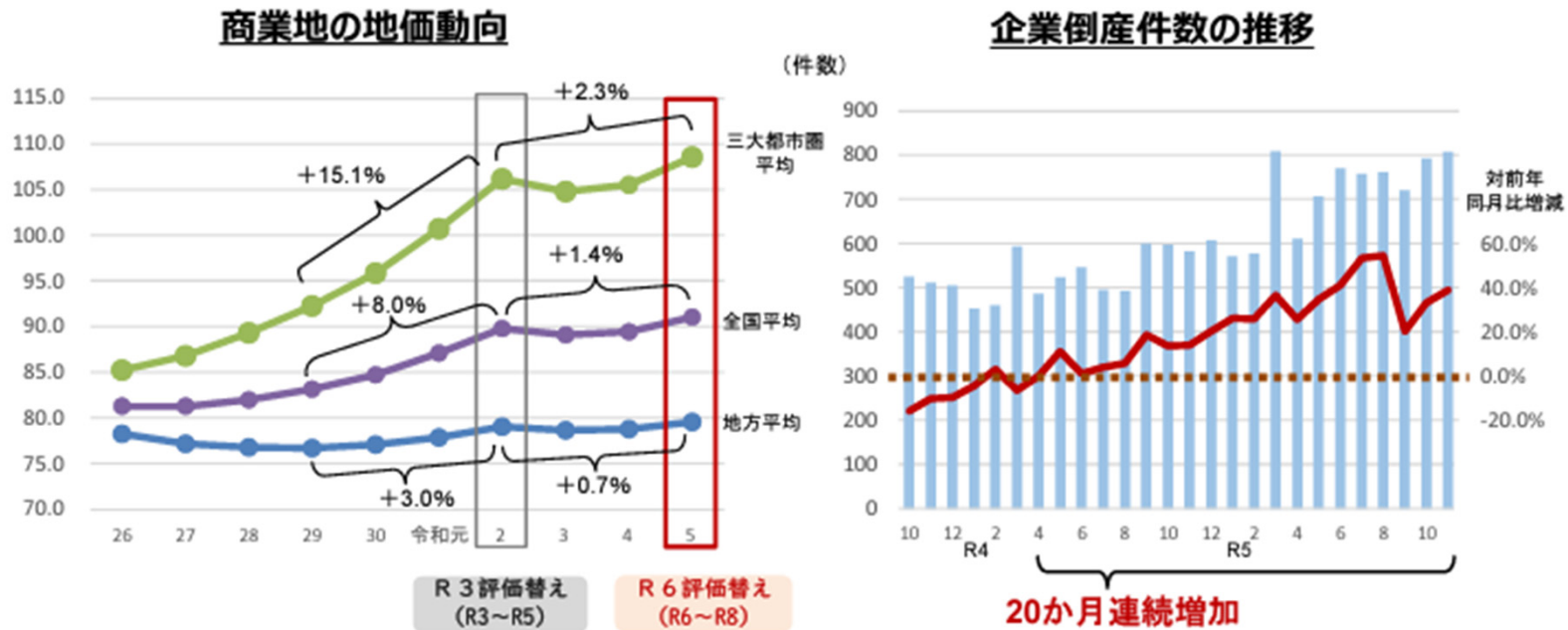
2. 改正の趣旨・背景

足元の経済は、倒産件数が20か月連続で増加するなど予断を許さない状況の中、固定資産税・都市計画税の負担増が経済回復に支障をきたす可能性がある。

固定資産税の評価替えは地価公示価格等の7割を目途として評価する。2024(令和6)年度評価替えに係る地価は全国的に緩やかに上昇しているため、何も措置を行わない場合、固定資産税・都市計画税の負担は増加することとなる。

一方で物価高騰などにより経済はコロナ渦前の水準まで回復していない。固定資産税・都市計画税の負担が増加することにより、すでに苦しむ経営者を更に苦しめ、設備投資までも冷え込ませかねない。

成長に必要な投資を促進し、経済回復を着実なものとするために現行の①負担調整措置②条例減額制度③下落修正措置を延長する。



(出典:国土交通省「令和6年度国土交通省税制改正概要」)

(資産課税:土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長)

3. 改正の内容

(1) 負担調整措置等の継続

現行の①負担調整措置 ②条例減額制度 ③下落修正措置について2026(令和8)年度まで3年間適用期限を延長する。

① 負担調整措置

固定資産税評価額が急激に増額した場合でも、税負担が急激に増えないように、税額計算の基となる課税標準額を徐々に増やす仕組みをいう。これにより税負担は段階的に引き上げられる。

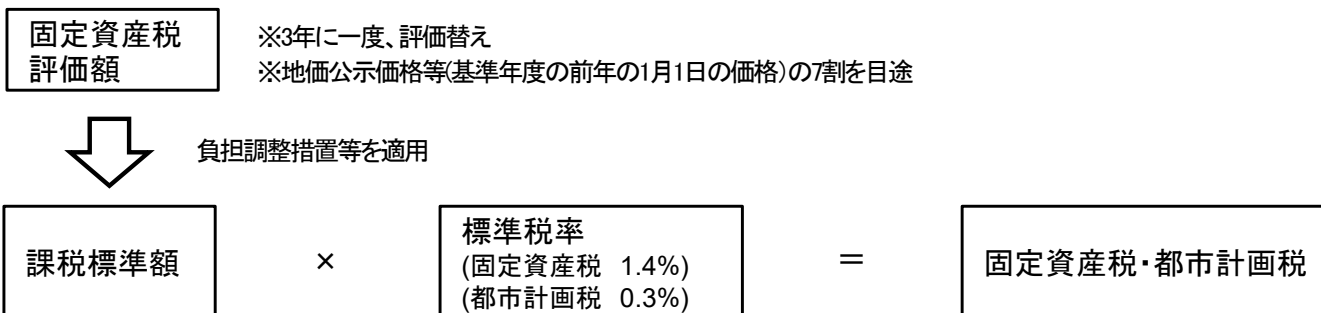
商業地等及び住宅用地について、負担水準(前年度の課税標準額÷当年度の評価額)に応じて当年度の課税標準額を調整する。

| | 負担水準 | 当年度の課税標準額 |
|------|------------|----------------------------|
| 商業地等 | 70%超 | 当年度の評価額×70% |
| | 60%以上70%以下 | 前年度の課税標準額と同額 |
| | 60%未満 | 前年度の課税標準額+当年度の評価額×5%(※1.2) |
| 住宅用地 | 100%以上 | 当年度の評価額の100% |
| | 100%未満 | 前年度の課税標準額+当年度の評価額×5%(※2) |

(※1)当年度の評価額の6割を超える場合には当年度の評価額×60%とする。

(※2)当年度の評価額の2割に満たない場合には当年度の評価額×20%とする。

土地の固定資産税額の算定方法のイメージ



3. 改正の内容

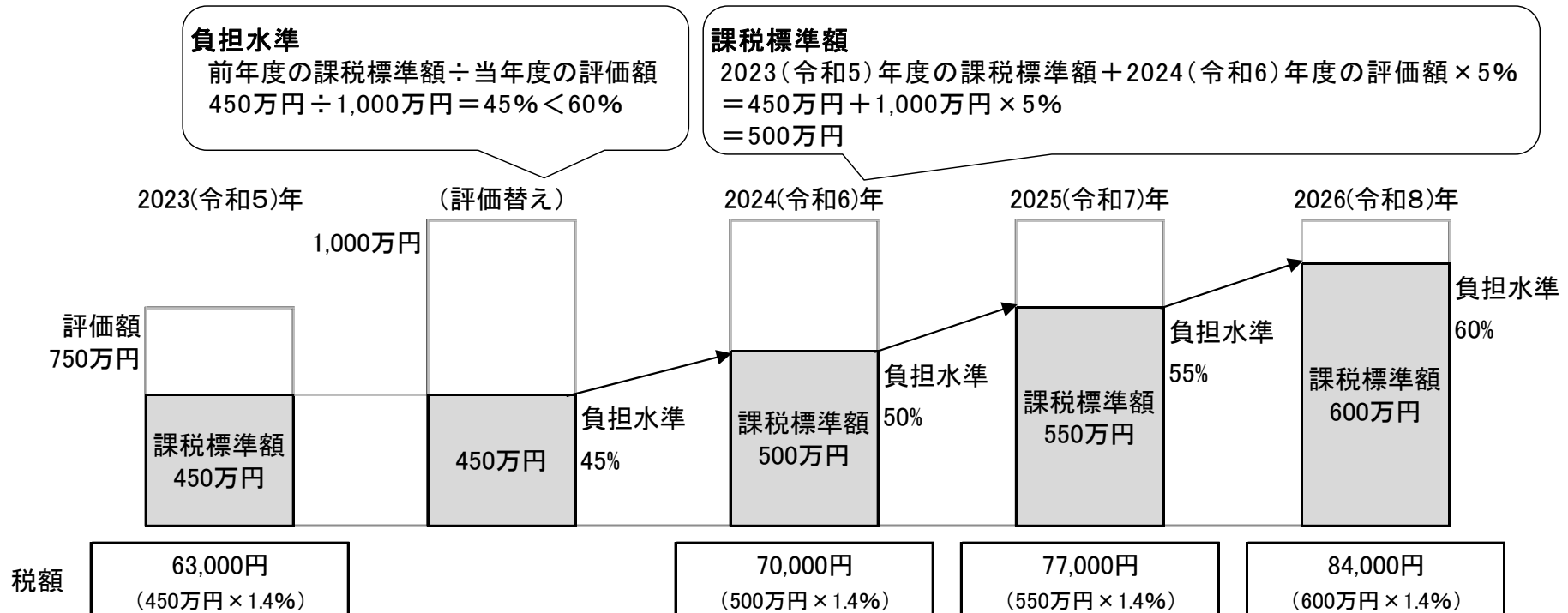
② 条例減額制度：市町村が条例により課税標準額の上限を決定することができる制度。

| | |
|------------|--|
| 商業地等 | 課税標準額の上限を当年度評価額の60～70%の範囲で条例で定める値とすることができる。 |
| 住宅用地及び商業地等 | 課税標準の対前年度増加率に上限(※)を設けることができる。 (※)1.1以上で条例で定める割合 |

③ 下落修正措置：原則、固定資産税評価額は3年間据え置かれるが、地価が下落した場合に毎年の固定資産税評価額を下落修正する措置

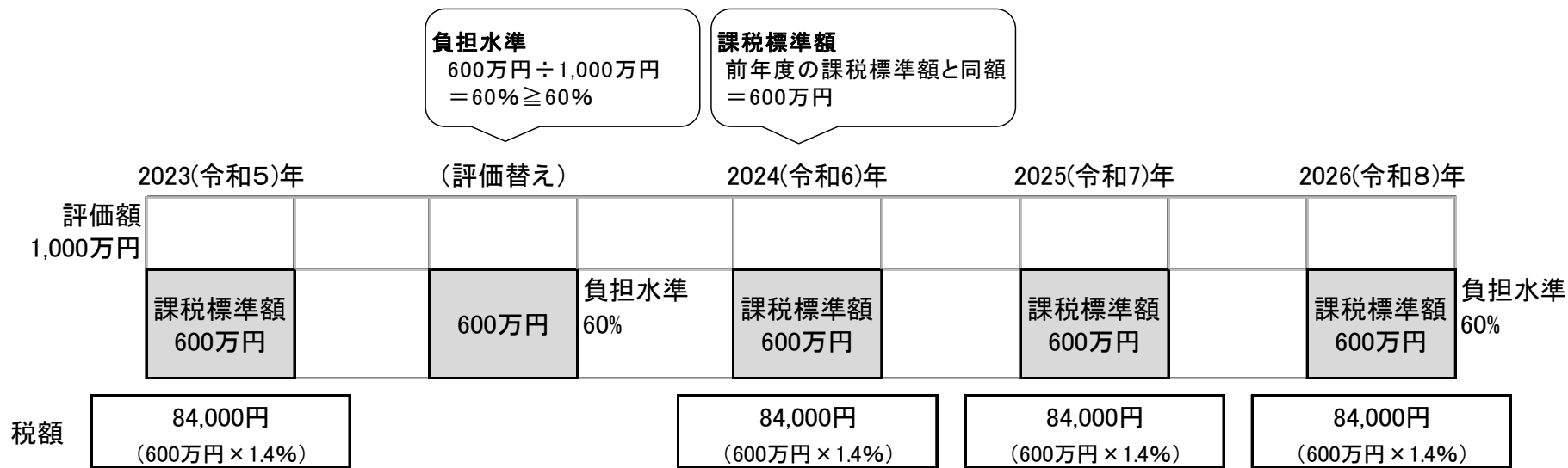
【負担調整措置 イメージ図 (商業地等)】

固定資産税評価額が増額した場合

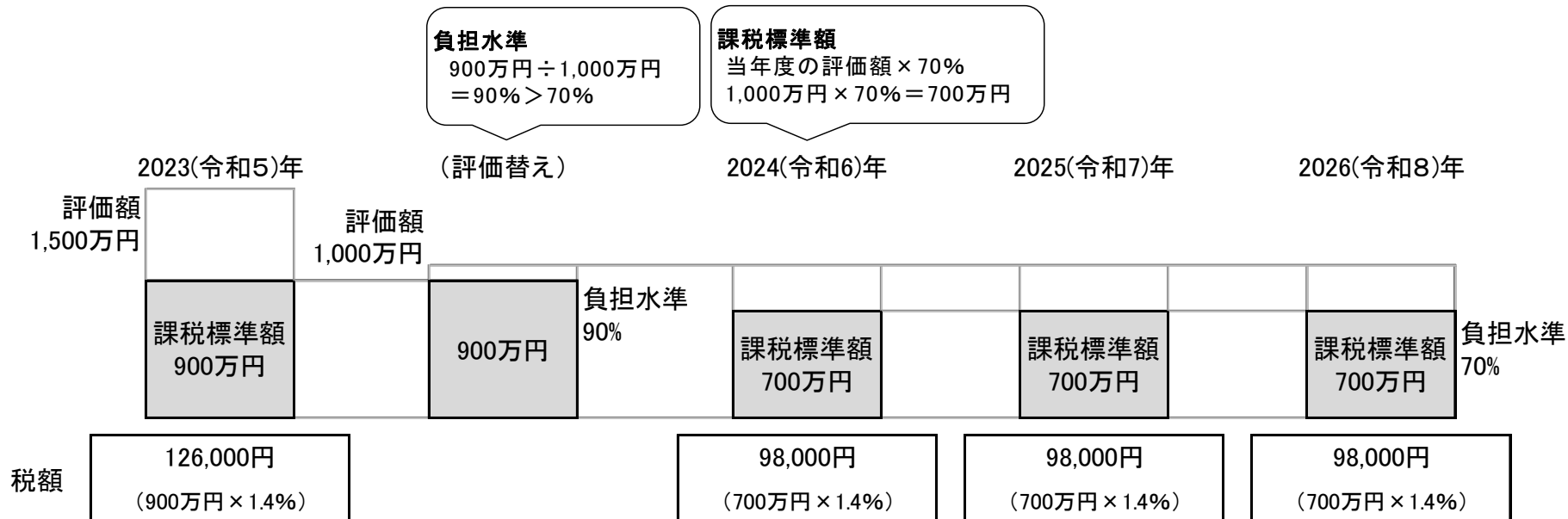


3. 改正の内容

固定資産税評価額に変更がない場合



固定資産税評価額が減額した場合



(資産課税: 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長)