

税のプレミアムナード

固定資産税

『税負担はどのようになるの?』

今回は、平成6年度の評価替えに伴う税負担について試しに計算をしてみましょう。

《税負担のモデル》

土地 (住宅用地 500㎡)

平成3年度の価格 3,000,000円 (6,000円/㎡)

平成6年度の価格 10,500,000円 (21,000円/㎡)

評価の上昇割合=3.5倍

負担調整率(評価額の割合をやわらげるもの)=1.05

※平成5年度分の固定資産税については評価額課税(平成3年度の価格)

家屋 (昭和57年12月建築、木造2階建(専用住宅)、床面積 110㎡)

平成3年度の価格 4,400,000円 (40,000円/㎡)

平成6年度の価格 4,268,000円 (38,800円/㎡)

- ★ はじめに、住宅用地を一般住宅用地と小規模住宅用地とに分けて、それぞれの課税標準額(前年の価格×負担調整率)を算出してみましょう。

平成5年度分

$$\text{小規模住宅用地 } 3,000,000\text{円} \times \frac{200}{500} \times \frac{1}{4} = 300,000\text{円} \cdots \text{㊷}$$

(住宅用地の特例率) (課税標準額)

$$\text{一般住宅用地 } 3,000,000\text{円} \times \frac{300}{500} \times \frac{1}{2} = 900,000\text{円} \cdots \text{㊸}$$

課税標準額を合計(㊷+㊸)して税率($\frac{1.4}{100}$)を乗じます。

$$(\text{㊷}+\text{㊸}) \times \frac{1.4}{100} = 1,200,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 16,800\text{円} \quad (\text{平成5年度税額})$$

- ★ 次に、平成6年度分について算出してみましょう。
まず前年度(5年度分)の小規模住宅用地、一般住宅用地の課税標準額に負担調整率(1.05)を乗じて課税標準額を求めます。

評価の上昇割合

$$\frac{\text{平成6年度評価額}}{\text{平成3年度評価額}} = \frac{10,500,000\text{円}}{3,000,000\text{円}} = 3.5\text{倍} \quad (\text{住宅用地で3.6倍以下の場合の負担調整率(1.05)が適用になります。})$$

平成6年度分

$$\text{小規模住宅用地 } \text{㊷} \rightarrow 300,000\text{円} \times 1.05 = 315,000\text{円} \cdots \text{㊹}$$

$$\text{一般住宅用地 } \text{㊸} \rightarrow 900,000\text{円} \times 1.05 = 945,000\text{円} \cdots \text{㊺}$$

更に税額を求めます。

$$(\text{㊹}+\text{㊺}) \times \frac{1.4}{100} = 17,600\text{円} \quad (\text{平成6年度税額})$$

同様に、平成7年度・8年度の税額についても計算してみましょう。

平成7年度分

$$\text{小規模 } \text{前年の課税標準額 } \text{㊹} \times 1.05 = 330,750\text{円} \cdots \text{㊻}$$

$$\text{一般 } \text{㊺} \times 1.05 = 992,250\text{円} \cdots \text{㊼}$$

$$(\text{㊻}+\text{㊼}) \times \frac{1.4}{100} = 18,500\text{円} \quad (\text{平成7年度税額})$$

平成8年度分

$$\text{小規模 } \text{㊻} \times 1.05 = 347,287\text{円} \cdots \text{㊽}$$

$$\text{一般 } \text{㊼} \times 1.05 = 1,041,862\text{円} \cdots \text{㊾}$$

$$(\text{㊽}+\text{㊾}) \times \frac{1.4}{100} = 19,400\text{円} \quad (\text{平成8年度税額})$$

- ★ 家屋の固定資産税の計算式

$$\text{平成5年度分 } 4,400,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 61,600\text{円}$$

$$\text{平成6年度分 } 4,400,000\text{円} \times \frac{97}{100} \times \frac{1.4}{100} = 59,700\text{円}$$

$$\text{平成8年度分 } 4,268,000\text{円}$$

〔在来分の家屋(既に課税対象となっている家屋)の3%減価〕

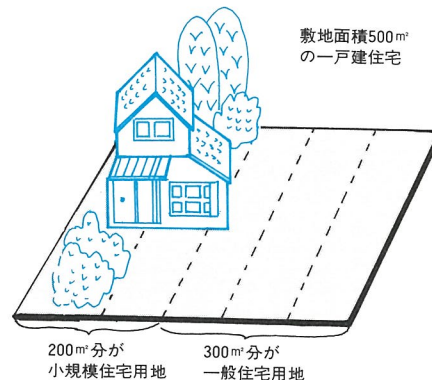
平成6年度～平成8年度の税額

(単位:円)

区分	平成5年度	平成6年度	平成7年度	平成8年度
土地 固定資産税	16,800	17,600 (5%)	18,500 (5%)	19,400 (5%)
家屋 固定資産税	61,600	59,700 (△3%)	59,700 (0%)	59,700 (0%)
合計	78,400	77,300 (△1.4%)	78,200 (1.2%)	79,100 (1.2%)

()内は伸び率

- ◎ このようにして、土地については評価が3.5倍になるにもかかわらず、税額は5%の伸びにとどまっています。更に、土地・家屋の合計では、1.4%の減(平成7年度・8年度は1.2%の伸び)となり、税負担が軽減されます。



8月31日(火)は、町県民税第2期分・国民健康保険税第2期分の納期です。