計算例　例えば…200㎡の宅地（住宅用地）を所有するAさんの場合

平成25年度は

平成25年度	固定資産税・都市計画税評価額 1,200万円	
		●固定資産税課税標準額　180万円（負担調整措置後）
		●都市計画税課税標準額　360万円（負担調整措置後）
		●固定資産税額　固定資産税課税標準額180万円×税率1.4%＝2万5,200円
		●都市計画税額　都市計画税課税標準額360万円×税率0.3%＝1万800円
		固定資産税・都市計画税合計 固定資産税2万5,200円＋都市計画税1万800円＝3万6,000円

もしAさんの土地の平成26年度評価額が
地価の下落で1,125万円になったとすると…

平成26年度の負担水準は

●固定資産税負担水準

前年度固定資産税課税標準額180万円÷(新評価額1,125万円×住宅用地特例率1/6)×100%＝96%

●都市計画税負担水準

前年度都市計画税課税標準額360万円÷(新評価額1,125万円×住宅用地特例率1/3)×100%＝96%

負担水準はいずれも96%となり、平成26年度からは据置特例が廃止されるので、次のようになります。

平成26年度の課税標準額は

●固定資産税課税標準額

前年度固定資産税課税標準額180万円＋(新評価額1,125万円×住宅用地特例率1/6×5%)＝189万3,750円

これは本則課税標準額(1,125万円×1/6＝187万5,000円)を上回るため、平成26年度の課税標準額は本則課税標準額の187万5,000円になります。

●都市計画税課税標準額

前年度都市計画税課税標準額360万円＋(新評価額1,125万円×住宅用地特例率1/3×5%)＝378万7,500円

これも本則課税標準額(1,125万円×1/3＝375万円)を上回るため、平成26年度の課税標準額は本則課税標準額の375万円になります。

平成26年度の固定資産税・都市計画税は

平成26年度	固定資産税・都市計画税評価額 1,125万円	
		●固定資産税課税標準額　187万5,000円
		●都市計画税課税標準額　375万円
		●固定資産税額　固定資産税課税標準額187万5,000円×税率1.4%＝2万6,250円
		●都市計画税額　都市計画税課税標準額375万円×税率0.3%＝1万1,250円
		固定資産税・都市計画税合計 固定資産税2万6,250円＋都市計画税1万1,250円＝3万7,500円

Aさんの土地の場合は、平成26年度の評価額は平成25年度に比べて下落していますが、今回の負担調整措置の据置特例の廃止によって、平成26年度の税額は平成25年度に比べて上昇しています。

これは一例ですので、負担水準により税額が据え置かれる人や、下落する人もいます。

住宅用地特例率	200㎡以下の部分	1/6（都市計画税は1/3）
	200㎡を超える部分	1/3（都市計画税は2/3）
本則課税標準額（本来課税される額）	200㎡以下の部分	新評価額×住宅用地特例率1/6（都市計画税は1/3）
	200㎡を超える部分	新評価額×住宅用地特例率1/3（都市計画税は2/3）
負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）	200㎡以下の部分	前年度課税標準額÷（新評価額×住宅用地特例率1/6（都市計画税は1/3））
	200㎡を超える部分	前年度課税標準額÷（新評価額×住宅用地特例率1/3（都市計画税は2/3））
税額	固定資産税	課税標準額×税率1.4%
	都市計画税	課税標準額×税率0.3%