

おさえておきたい
税務知識

令和3年度の固定資産税について

税理士・不動産鑑定士

千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授

井出 真

令和3年度の土地の固定資産税・都市計画税は、令和2年度から据え置きになりますが、その条件等について詳述します。

令和3年度限りの措置

先月号でお伝えした通り、税制改正による特例で、土地の固定資産税等令和3年度の課税標準額は、令和2年度の課税標準額と同額とされます。対

表1 特例の対象となる土地

種類		負担水準 = 令和2年度の課税標準額 / 令和3年度の評価額
宅地	①商業地等	60%未満の土地(注1)
	②①以外	100%未満の土地(注2)
農地		100%未満の土地(注2)

(注1)商業地等の負担水準が、60%以上70%以下のときは、もともと課税標準は据え置きとなります。70%超のときは、課税標準額=評価額×70%となります(東京23区は70%→65%)
(注2)商業地等以外の負担水準が、100%以上のときは、課税標準額=評価額となります(住宅用地は1/6または1/3の特例あり)

象となるのは表1の土地です。

評価額は3年に1度評価替え

土地の固定資産税評価額は、毎年ではなく、3年に1度市町村(東京23区は都)が評価替えを行います。令和3年度は評価替えの年(基準年度)です。宅地の評価額は、令和2年(前年)1月1日を評価時点とする地価公示価格の70%水準で評価されます。なお、その後の半年間(7月1日)までに地価の下落傾向が見られる場合には、その下落率により価格が修正されます。つまり、前回の基準年度(平成30年度)の前年(平成29年)7月1日より地価が上昇(下落)していれば、評価替えにより評価額が上がる(下がる)ことになります。

評価額は上がるのか

表2は、都道府県地価調査(評価時

点…7月1日)の圏域別・用途別対前年平均変動率です。令和2年の住宅地

はコロナ禍の影響もあり、すべての圏域で地価は下落していますが、下落率は1%未満です。ここ3年間では、三大都市圏は、すべての用途で地価は上昇しており、地方圏でも工業地はやや上昇しています。従って、令和3年度の評価額が、前回(平成30年度)の評価額より上がる地点は、三大都市圏や地方の中心都市においてかなりあると考えられます。ただし、評価額が上がっても、負担水準との関係によれば前記の特例の対象となります。

評価額が下がっても据え置きなのか

負担水準に応じた負担調整措置は、バブル期以前の地価上昇を課税標準額に織り込めなかった分を、徐々に織り込むものです。負担水準が商業地等で

(変動率：%)

表2 都道府県地価調査の変動率

地域	住宅地			商業地			工業地		
	平成30年	令和1年	令和2年	平成30年	令和1年	令和2年	平成30年	令和1年	令和2年
東京圏	1.0	1.1	△0.2	4.0	4.9	1.0	2.9	3.2	1.7
大阪圏	0.1	0.3	△0.4	5.4	6.8	1.2	1.7	3.4	1.2
名古屋圏	0.8	1.0	△0.7	3.3	3.8	△1.1	0.5	0.7	△0.6
地方圏	△0.8	△0.5	△0.9	△0.1	0.3	△0.6	0.0	0.4	△0.1

60%未満、それ以外で100%未満の場合、本来であれば、課税標準額は、原則として評価額×5%上昇します。今回の特例は、令和3年に限りこの(5%上昇)はしないというものです。従って、仮に評価額が評価替えによって下がっても、負担水準が商業地等で70%超、それ以外で100%以上とならなければ課税標準額は下がらず、固定資産税等の税額も令和2年度と同じとなります。ただし、評価額が下がれば、来年度以降の負担水準に影響します。