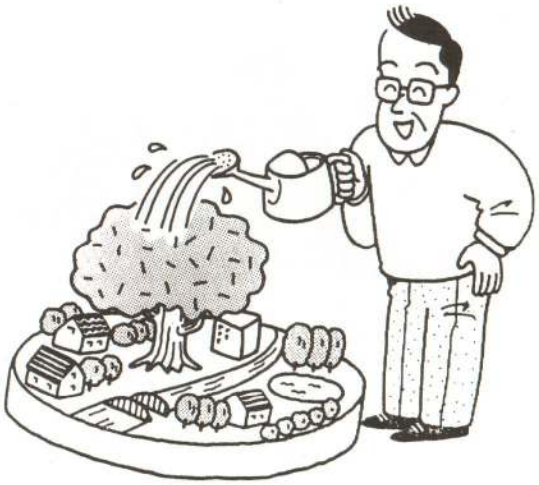
都市計画税の新たな特例措置

都市計画税は、都市計画事業に要する費用に充てるために課税される目的税であり、都市計画区域のうち用途地域内に所在する土地、家屋を対象として、その所有者に課税されます。

評価額・免税点・非課税の範囲は固定資産税と同じで、税率は0.15パーセントで固定資産税とあわせて賦課徴収されています。



土　地　関　係

①住宅用地の課税標準の特例措置が新たに導入されます

	現　行		改正後
小規模住宅用地	特例措置なし	→	価格の1/3
一般住宅用地	特例措置なし	→	価格の2/3

②固定資産税と同様の税負担の調整措置が講じられます

・評価の上昇割合の高い宅地に対する暫定的な課税標準の特例措置
・よりなだらかな負担調整措置

家　屋　関　係

固定資産税と同様に家屋の耐用年数の短縮などを行い、税負担が軽減されます

★ 例　**土地**（家屋の敷地：200㎡）
平成３年度の価格　6,000,000円（30,000円／㎡）
平成６年度の価格　12,000,000円（60,000円／㎡）
[評価の上昇割合＝２倍]
平成５年度分の固定資産税・都市計画税については評価額課税

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　5,170,000円（47,000円／㎡）
平成６年度の価格　5,014,900円（45,590円／㎡）

平成６年度～平成８年度の税額　〔単位：円（　）内は伸び率〕

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	21,000	22,000（５％）	23,100（５％）	24,200（５％）
	都市計画税	9,000	6,000（△33％）	6,000（０％）	6,000（０％）
家屋	固定資産税	72,300	70,100（△３％）	70,100（０％）	70,100（０％）
	都市計画税	7,700	7,500（△３％）	7,500（０％）	7,500（０％）
	合　計	110,000	105,600（△４％）	106,700（１％）	107,800（１％）

◎土地の固定資産税の計算式（参考）

（平成３年度価格）×（住宅用地の特例率）×（税率）

・平成５年度分　：　6,000,000円　×　1/4　×　1.4％＝　21,000円
→ 1,500,000円（課税標準額）
・平成６年度分　：　1,500,000円　×　1.05　×　1.4％　＝　22,000円
→評価の上昇割合が2倍ですので、住宅用地で3.6倍以下の場合の負担調整率が適用になります
・平成７年度分　：　1,575,000円　×　1.05　×　1.4％　＝　23,100円
・平成８年度分　：　1,653,000円　×　1.05　×　1.4％　＝　24,200円

（前年度の課税標準額）×（負担調整率）×（税率）＝当年度の税額

◎家屋の固定資産税の計算式（参考）

・平成５年度分　：　5,170,000円　×　1.4％　＝　72,300円
・平成６～８年度分：　5,014,000円　×　1.4％　＝　70,100円

◎都市計画税についても同様の考え方により算定されます

試しに計算してみました

評価額が2倍になった住宅用地の税負担

★平成6年度の評価替えに伴う税負担を計算してみると、左の例のようになります

（固定資産税の税率は一・四％（標準税率）、都市計画税の税率は〇・一五％です）