

2021年5月15日現在

書籍をご購入いただいたみなさまへ

大原出版株式会社

【改正表】

2021年 税理士受験対策シリーズ 固定資産税 理論サブノート

平素よりご愛顧いただき誠にありがとうございます。

法改正の影響により、本書の記載内容に改訂が生じております。

ご購入いただいたみなさまには大変お手数をおかけいたしますが、下記該当書籍及び改訂箇所をご確認のうえ、ご使用いただきますようお願い申し上げます。

該当書籍

2021年 税理士受験対策シリーズ

固定資産税

書籍名 (2020年8月24日 第20版発行)

ISBN 978-4-86486-759-7

改訂内容

問題 8-2 及び問題 8-3 を次のものに差し替えてください。

問題

8-2

宅地に対して課する固定資産税の課税
(固定資産税の減額を除く)

〔1〕 課税標準 ★★

(1) 原則 (法349)

土地についてはいわゆる価格の据置制度がとられており、基準年度の価格で土地課税台帳等に登録されたものが基準年度から第三年度までの原則的な課税標準となる。

ただし、基準年度の賦課期日後に地目の変換等の事情がある場合又は第二年度以降に新たに固定資産税を課することとなる場合には、比準価格で土地課税台帳等に登録されたものが課税標準となる。

(2) 特例

① 令和4年度又は令和5年度における土地の価格の特例 (法附則17の2)

当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落、かつ、市町村長が当該土地の修正前の価格を固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すと認める場合には、修正価格で土地課税台帳等に登録されたものを、当該年度分の課税標準とする。

② 住宅用地に対する課税標準の特例 (法349の3の2)

宅地のうち住宅用地については、住宅政策上の見地から次のような課税標準の特例が認められている。

小規模住宅用地 … 価格の6分の1

一般住宅用地 … 価格の3分の1

なお、住宅用地とは、その全部又は一部を人の居住の用に供する家屋で一定のものの敷地の用に供されている土地（空家等対策の推進に関する特別措置法により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。）をいう。

〔2〕 税負担の調整措置 ★★

(1) 宅地等調整固定資産税額

① 内容 (法附則18①)

当該年度分の固定資産税額が、下記の算式により算定した宅地等調整固定資産税額を超える場合には、当該宅地等調整固定資産税額とする。

(イ) 令和3年度分

前年度課税標準額(又は比準課税標準額) × 税率

(ロ) 令和4年度分及び令和5年度分

$$\left[\begin{array}{l} \text{前年度課税標準額} \\ \text{(又は比準課税標準額)} \end{array} + \frac{\text{当該年度分の価格(注)} \times 5}{100} \right] \times \text{税率}$$

(注) 住宅用地にあつては、価格に特例率を乗じた額とする。以下同じ。

② 上限 (法附則18②)

①の規定の適用を受ける非住宅用地に係る令和4年度分及び令和5年度分の宅地等調整固定資産税額が、当該年度分の価格に10分の6を乗じた額を課税標準となるべき額とした場合における固定資産税額を超える場合には、①の規定にかかわらず、当該固定資産税額とする。

③ 下 限（法附則18③）

①の規定の適用を受ける宅地等に係る令和4年度分及び令和5年度分の宅地等調整固定資産税額が、当該年度分の価格に10分の2を乗じた額を課税標準となるべき額とした場合における固定資産税額に満たない場合には、①の規定にかかわらず、当該固定資産税額とする。

(2) 商業地等据置固定資産税額（法附則18④）

非住宅用地のうち、その負担水準が0.6以上0.7以下のものについては、(1)①の規定にかかわらず、前年度課税標準額（又は比準課税標準額）を課税標準となるべき額として固定資産税を課する。

(3) 商業地等調整固定資産税額（法附則18⑤）

非住宅用地のうち、その負担水準が0.7を超えるものについては、(1)①の規定にかかわらず、当該年度分の価格に10分の7を乗じた額を課税標準となるべき額として固定資産税を課する。

(4) 負担水準（法附則17八）

$$\frac{\text{前年度課税標準額（又は比準課税標準額）}}{\text{当該年度分の価格}}$$

問題

8-3

農地に対して課する固定資産税の課税
(固定資産税の減額を除く)

〔1〕 課税標準

★★

- (1) 一般農地の農地評価
一般農地の価格については、農地として利用する場合における売買価額を基準として評価される。
- (2) 勧告遊休農地の評価
勧告遊休農地の価格については、一般農地として求めた価格を、0.55で除して求めた価格によって評価される。
- (3) 市街化区域農地の宅地並評価（法附則19の2、法附則19の2の2）
- ① 通常市街化区域農地の価格については、当該通常市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価格に比準する価格によって評価される。
- ② 田園住居地域内市街化区域農地の価格については、当該田園住居地域内市街化区域農地とその状況が類似する宅地の価格に比準する価格を田園住居地域内市街化区域農地固定資産評価基準により補正した価格によって評価される。
- (4) 令和4年度又は令和5年度における土地の価格の特例（法附則17の2）
当該市町村の区域内の自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において地価が下落し、かつ、市町村長が当該土地の修正前の価格を固定資産税の課税標準とすることが固定資産税の課税上著しく均衡を失すると認める場合には、修正価格で土地課税台帳等に登録されたものを、当該年度分の課税標準とする。
- (5) 勧告遊休農地の価格の特例（法附則17の3）
第二年度又は第三年度に係る賦課期日において、新たに勧告遊休農地となり、又は勧告遊休農地であった土地が勧告遊休農地以外の農地となった場合には、以下の価格を当該年度分の課税標準とする。
- ① 勧告遊休農地となった場合
勧告遊休農地固定資産評価基準により修正した価格で土地課税台帳等に登録されたもの
- ② 勧告遊休農地以外の農地となった場合
当該土地に類似する農地の当該年度分の価格に比準する価格で土地課税台帳等に登録されたもの

〔2〕 一般農地及び一般市街化区域農地の税額算定方法

(法附則19) ★★

- (1) 本来の税額
当該年度分の価格(注)×税率
(注) ① 農地中間管理権が設定された一般農地については、価格に2分の1を乗じた額とする。
② 一般市街化区域農地にあつては、価格に3分の1を乗じた額とする。以下〔2〕において同じ。
- (2) 農地調整固定資産税額
- ① 内 容
(1)の本来の税額が、下記の算式により算定した農地調整固定資産税額を超える場合には、当該農地調整固定資産税額とする。
- (イ) 令和3年度分
前年度課税標準額(又は比準課税標準額)×税率

(ロ) 令和4年度分及び令和5年度分

前年度課税標準額(又は比準課税標準額) × 負担調整率 × 税率

② 負担調整率

次の表の負担水準の区分に応じた率をいう。

負担水準	負担調整率
0.9以上のもの	1.025
0.8以上0.9未満のもの	1.05
0.7以上0.8未満のもの	1.075
0.7未満のもの	1.1

③ 負担水準

前年度課税標準額(又は比準課税標準額)
当該年度分の価格

[3] 特定市街化区域農地の税額算定方法 ★★

(1) 本来の税額

① 原則（法附則19の3①、③）

当該年度分の価格 × $\frac{1}{3}$ × 税率

ただし、新たに特定市街化区域農地として課税されることとなった年度から4年度分の固定資産税については下記の軽減率が適用される。

(イ) 特定市街化区域農地として課税されることとなった年度…0.2

(ロ) (イ)の翌年度…0.4

(ハ) (ロ)の翌年度…0.6

(ニ) (ハ)の翌年度…0.8

② 特例（法附則19の3④）

令和2年度分の固定資産税について軽減率の適用を受けた特定市街化区域農地に対して課する令和3年度分の固定資産税額は、①により算定した当該特定市街化区域農地に係る令和3年度分の固定資産税額が、下記の算式により算定した固定資産税額を超える場合には、当該固定資産税額とする。

令和2年度分の価格 × $\frac{1}{3}$ × 令和2年度分の軽減率 × 税率

(2) 市街化区域農地調整固定資産税額

① 内容（法附則19の4①）

(1)の本来の税額が、下記の算式により算定した市街化区域農地調整固定資産税額を超える場合には、当該市街化区域農地調整固定資産税額とする。

(イ) 令和3年度分

前年度課税標準額(又は比準課税標準額) × 税率

(ロ) 令和4年度分及び令和5年度分

$$\left(\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{(又は比準課税標準額)}} + \text{当該年度分の価格} \times \frac{1}{3} \times \frac{5}{100} \right) \times \text{税率}$$

② 下 限（法附則19の4②）

①の規定の適用を受ける市街化区域農地に係る令和4年度分及び令和5年度分の市街化区域農地調整固定資産税額が、当該年度分の価格の3分の1に10分の2を乗じた額を課税標準となるべき額とした場合における固定資産税額に満たない場合には、①の規定にかかわらず、当該固定資産税額とする。

(3) 前年度課税標準額の特例（法附則19の4⑥）

特定市街化区域農地のうち、当該年度の前年度分の固定資産税について軽減率の適用又は(1)②の規定の適用を受け、かつ、負担調整措置の適用を受けないものについては、特定市街化区域農地として課税されることとなった年度から当該年度の前年度までの各年度の賦課期日において、軽減率の適用又は(1)②の規定の適用を受けない特定市街化区域農地であったものとみなして前年度課税標準額を算定する。

[4] 勧告遊休農地の税額算定方法（法附則17の4）★★

(1) 令和3年度分

① 本来の税額

当該年度分の価格×税率

② 農地調整固定資産税額

①の本来の税額が、下記の算式により算定した農地調整固定資産税額を超える場合には、当該農地調整固定資産税額とする。

前年度課税標準額（又は比準課税標準額）×税率

(2) 令和4年度分及び令和5年度分

当該年度分の価格×税率

なお、法附則19の規定による負担調整措置は適用されない。