

税務キャッチ・アップ

地方税関係

土地をめぐる固定資産税の考察

1 はじめに

平成30年3月27日に、国土交通省より地価公示価格が公表された。それによると全国平均では、住宅地の平均変動率が昨年の横ばいから10年ぶりに上昇に転じ、商業地では3年連続の上昇、工業地でも2年連続の上昇となっており、それぞれ上昇基調を強めている。

地価公示価格の上昇は、固定資産税評価額に反映するため、固定資産税や相続税などにも影響を及ぼしてくる。2018年度は固定資産税の評価替えの年にあっており、地価の上昇は気になるところである。

そこで本稿では、土地をめぐる固定資産税について考察してみることにする。

2 基幹税としての役割

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）の固定資産の所有者に対して課税される市町村税とされており、課税団体は市町村（東京23区については東京都）である。

総務省が公表している地方税収の構成（平成30年度地方財政計画額）によると、地方税収39兆5,022億円のうち固定資産税の占める割合は22.6%（8兆9,434億円）であり、地方税収のトップとなっている。

固定資産税は、財政の厳しい市町村にとってなくてはならない財源であり、基幹税としての

役割を果たしている。

3 固定資産税評価の概要

固定資産税は、課税標準額に税率を乗じて計算され、標準税率は1.4%となっている。

以前は制限税率（2.1%）が設けられていたが、市町村の課税自主権を尊重する観点から、平成16年度に廃止されている。

固定資産税の課税標準は、原則として固定資産課税台帳（土地については、土地登記簿又は土地補充課税台帳をいう）に登録された1月1日現在における固定資産の価格である。この価格は、総務大臣が告示した固定資産評価基準に基づいて計算され、市町村長が決定をする。

固定資産評価基準は、固定資産の評価の基準、評価実施の方法及び手続について定めたものである。

固定資産税は、賦課期日である1月1日（基準日）の現況により、その時の所有者に対して課税が行われるため、市町村は、大量の課税対象をほぼ同一時期に処理しなければならない。

そのため固定資産評価基準を用いて画一的評価を行い、その評価をもって公平性の担保としている。

4 地価公示価格との関係

昭和50年代の土地バブルにより、土地評価の不均衡が拡大し、政治的に大きな問題となった。土地の評価をめぐるさまざまな

議論がなされた結果、平成6年度から宅地の評価については、地価公示価格等の7割程度を目途にするという評価制度が導入され、平成9年度改正、平成24年度改正等を経て現在に至っている。

そのため地価公示価格の上昇が、今年の評価替えにどのような影響してくるか懸念されるところである。

5 評価替え

固定資産税については、本来、毎年度固定資産の評価替えを行い、適正な時価を課税標準として課税を行うべきものである。しかし莫大な量の土地等の評価見直しを毎年度行うことは、事実上、実務的に不可能であるため3年ごとに評価を見直す制度がとられている。2018年度はその評価替えの年にあっている。

6 おわりに

固定資産税は賦課課税方式による税のため、納税者は通常納税通知書等により、固定資産の評価の価格を知ることになる。

反面、評価が画一的であるため、個々の諸事情は反映されにくい。そのため固定資産税の評価をめぐるトラブルも多い。

基幹税として期待されている税だけに、納税者が納得のいく評価をしてもらいたいものである。

（右山研究グループ
税理士 奥田よし子）