

- 平成3～5年度の負担調整措置において、「法人非住宅用地」と「個人非住宅用地」とで、負担調整率を分けて設定した例がある。(2ページ以降参照)
- バブル期における地価の異常な上昇を踏まえ、法人の非住宅用地(事業用地)について、保有課税強化を図る観点から導入されたもの。(H6にこうした区分は廃止された。)

【参考】

固定資産税の税率を個人所有分と法人所有分とで区分すべきであるとか、住宅用地等一定の小規模資産について税率を引き下げるべきであるといった意見もあるが、いずれも、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、資産価値に応じて毎年経常的に課税する物税であるという固定資産税の性格に鑑みれば、資産の所有者が個人か法人であるか等によって税率に差を設けることは基本的に適当でないと考えている。(平成4年度 改正地方税制詳解)

# 【H3改正】宅地等に係る負担調整措置について①

## ○ 平成3年度改正による負担調整率及びその区分の変更

### ■ 昭和63年度～平成2年度

63価格／62課標	負担調整率
1.15倍以下	1.05
1.15倍超 1.3倍以下	1.1
1.3倍超 1.5倍以下	1.15
1.5倍超 1.7倍以下	1.2
1.7倍超 1.9倍以下	1.25
1.9倍超	1.3

} (A)

### ■ 平成3年度～平成5年度

区 分	平3価格／平2課標	負担調整率
住宅用地	1.27倍以下	1.05
	1.27倍超 1.43倍以下	1.075
	1.43倍超 1.6倍以下	1.1
	1.6倍超 2.0倍以下	1.15
	2.0倍超 2.4倍以下	1.2
	2.4倍超 3.0倍以下	1.25
	3.0倍超	1.3
法人非住宅用地	1.3倍以下	1.1
	1.3倍超 1.7倍以下	1.2
	1.7倍超 2.1倍以下	1.3
	2.1倍超	1.4
個人非住宅用地	1.15倍以下	1.05
	1.15倍超 1.3倍以下	1.1
	1.3倍超 1.5倍以下	1.15
	1.5倍超 1.7倍以下	1.2
	1.7倍超 1.9倍以下	1.25
	1.9倍超	1.3

} (A)より負担の低い調整率

} (A)より負担の高い調整率

} (A)と等しい調整率

## 【H3改正】宅地等に係る負担調整措置について②

### 平成3年度改正の趣旨(地方税制詳解より)

- 平成3年度の評価替えに伴う宅地の評価上昇割合は、大都市地域を中心に当時の地価動向等を反映して相当高いものと見込まれた
- 評価替えに伴う税負担の増加を緩和する趣旨から、前年度の税負担を基礎とした段階的な負担調整措置を講ずるとともに、従来、負担調整率は宅地等と農地の2つに区分して設定していたものを、宅地等についてはその用途等に応じて新たに3つの区分によりきめ細やかな負担調整を行うこととした
  - ・ 住宅用地については、土地の高い評価上昇が見込まれる一方で、勤労所得等の伸びは当時の経済情勢の中ではそれほど大きくなかったことから、よりなだらかな負担増加となるように配慮
  - ・ 法人の非住宅用地(事業用地)については、地価の高騰を踏まえ、保有課税の強化を図る観点から、評価額課税に早く到達するような負担調整措置となるよう考慮
  - ・ 宅地のうち個人の非住宅用地及び山林等については、従来と同様の負担調整措置を継続

## 【参考】特別土地保有税及び地価税の概要

	特別土地保有税		地価税（国税）
	通常分（保有分・取得分） ＜フローを対象＞	遊休土地分 ＜ストックを対象＞	
創設	昭和48年度 （平成15年度から課税停止）	平成3年度 （平成15年度から課税停止）	平成3年度 （平成10年度から課税停止）
課税 客体	【保有分】土地の所有 （44.1以降に取得された もの） 【取得分】土地の取得 （48.7以降に取得された もの） ※一定以上の面積のものに限り、住 宅用地等一定の用途は非課税。	遊休土地（遊休土地転換利用促進 地区 <sup>（注）</sup> 内の土地）	土地、借地権等  ※住宅用地等は非課税。
納税 義務者	【保有分】土地の所有者 【取得分】土地の取得者	遊休土地の所有者	土地の所有者、借地権者等
税額	【保有分】取得価額×税率（1.4%） －固定資産税相当額 【取得分】取得価額×税率（3.0%） －不動産取得税相当額	（取得価額又は時価のいずれか高 い額）×税率（1.4%）－固定資産 税相当額－特別土地保有税（保有 分）相当額	相続税評価額×税率（0.3%（初年度 0.2%））  ※「10億円」又は「面積（㎡）×3万 円」のいずれか高いほうを基礎控除
趣旨	○ 法人の土地投機の抑制を主たる 政策目標としつつ、同時に土地供 給の促進に配慮する。	○ 遊休土地転換利用促進地区制 度の創設を踏まえ、遊休地の利 用促進のための政策税制として 創設。	○ 土地基本法に定められた基本理念に 基づき、公共的性格を有する資産であ る土地に対する適正・公平な税負担を 確保しつつ土地の資産の有利性を縮減 する観点から創設。

（注）遊休土地転換利用促進地区

以下の要件を満たす土地を市町村が都市計画に定めるもの。適用実績は、平成3年に5地区、平成4年に1地区の計6地区。

①低・未利用地で、②周辺の計画的な土地利用の増進を図る上で著しく支障となっており、③有効かつ適切な利用の促進が都市の機能の増進に寄与する 等

## ○ 意義

- ・ 所得税及び財産税の負担を基準にして財産税の負担を調整するもの
- ・ 住宅用財産は事業用財産と異なり所得を生まずそれに対する財産税を他に転嫁できないことから、納税義務者にとって税負担が逆進的であり、納税資金に不便であるという考えに基づく

## ○ 負担の調整方法

- ・ 大きく以下の2通りの負担調整方法がある

基準額方式

所得の額に応じて、減税額を「所得の〇%を超過する財産税額」として算出する方式

(例)

所得額	減税額
4,000ドル以下	所得の4%を超過する財産税額
4,000ドル～7,999ドル	所得の4.5%を超過する財産税額
8,000ドル～11,999ドル	所得の5%を超過する財産税額
12,000ドル～15,999ドル	所得の5.5%を超過する財産税額
16,000ドル帳	所得の6%を超過する財産税額

スライド方式

所得の額に応じて、減税額を「財産税額の〇%(所得が多くなるほど軽減率は減少)」として算出する方式

(例)

所得額	減税額
2,000ドル以下	財産税額の100%
2,000ドル～2,999ドル	財産税額の95%
3,000ドル～3,999ドル	財産税額の85%
(中略)	(中略)
9,000ドル～9,999ドル	財産税額の20%

## ○ 適用対象

- ・ 事業用資産ではなく、居住用資産にかかる財産税を対象とする
- ・ 制度を採用するほとんどの州では、高齢者を適用対象とする
  - ※ 年齢制限なしに低所得家庭を適用対象とする州もある