

松木飯塚 税務情報

NO. 42

平成 27 年度固定資産税評価替えと空家対策法全面施行
隠れた建物評価基準改正と評価額引き上げ、
固定資産税コスト管理で財産の健全化を

松木飯塚税理士法人 代表税理士松木慎一郎・飯塚美幸
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目 3 番 10 号 元赤坂レジデンス 1910 号
TEL. 03 (5413) 6511(代) FAX. 03 (5413) 6512
E-MAIL info@mi-cpta.com URL http://www.mi-cpta.com

■平成 27 年は、3 年に一度の固定資産税評価額の評価替え基準年

4 月以降、全国の市町村資産税課や都税事務所等の窓口で、平成 27 年度の固定資産税の基礎となる地目、面積、路線価や画地補正計算、評価額などを記載した「固定資産課税台帳」を閲覧して計算チェックをしたり、近隣の他の物件の価格と比較（縦覧）したりすることができます。

固定資産税の課税明細書は、所有者に固定資産税納税通知書と一緒に送られますが、課税明細書には、上記の評価額の計算過程や、公衆用道路など非課税資産は記載されません。また、自治体合計評価額土地 30 万円、家屋 20 万円、償却資産 150 万円の免税点未満の場合は、通知書は送られません。

非課税資産や免税点未満の資産所有者は、各自治体の「土地家屋名寄帳」を取得して全資産を把握しましょう。相続手続での公衆用道路の名義変更漏れや、遠隔地の土地の計上漏れ事案が多いのです。

■土地の固定資産税評価額は、平成 26 年 1 月 1 日価格に 7 月 1 日までの変動を加味して決定

土地の固定資産税評価額は、平成 26 年 1 月 1 日現在の標準地の不動産鑑定評価をベースに、固定資産税路線価を元に、土地ごとに間口奥行等の形状を補正して算定されます。同年 7 月 1 日までの変動率をも加味します。なにしろ全国の土地ですから、評価誤りも多いのです。評価誤りは、評価替えの平成 27 年 4 月 1 日から納税通知書受取日の 60 日以内 (23 区内は 7 月末) に評価審査会に審査申出を行い、評価額の負担調整や住宅地なのに非住宅地で評価されていたなどの課税標準の誤りは、知事に対し審査請求を行います。明らかな誤りは、審査請求等をするまでもなく、自治体資産税課窓口で職権で訂正してくれることも多いのです。課税明細書・名寄帳・課税台帳を取得し、確認しましょう。

過去の課税の取り戻しもできます。地方税法の期間制限 5 年を過ぎていても、各自治体の過誤納金返還要綱等により、10 年の不当利得返還請求、20 年の国家賠償請求が可能な場合もあります。

■家屋の平成 27 年度固定資産評価基準改正により、新築も既存家屋も、評価増額、税負担増額

家屋の固定資産税評価額は、新築時に標準評点で決定します。また、中古家屋は、再建築費評点補正によります。古い家屋の評価が、下がらなくなるのは、経年減価と再建築価額を相殺したからです。

ところが、平成 27 年度固定資産税評価基準改正により、この 3 年間の東京都の建設物価の変動を反映した率に引き直し。消費税増税後・アベノリンピックの高騰建築費を元に改訂したのです。例えば主体構造部コンクリートは平成 24 年評価 26,250 円→27 年評価 36,510 円/m²です。既存家屋は、再調達価額が上がっても経年減価され、結果的には平成 26 年より下がるでしょうが、課税総額は、耐用年数を通じて増えるでしょう。特に新築物件は、取得価額の高額化だけでなく、この後数十年、固定資産税負担が追い打ちをかけます。建築工法をよく検討して低コスト高収益建築をすることです。

■空家対策法全面施行。放置朽廃空家は、行政代執行取壊し・固定資産税 6 倍！所有者に追徴！

平成 27 年 5 月 26 日に、空家対策法が全面施行されました。古家が残っていれば固定資産税が 1/6 住宅特例で安くなると、全国の 800 万戸以上の空家が放置されていることへの対策です。問題空家が、危険、不衛生、景観不調和、動物の住みつきや不特定者出入等の状態にあれば、特定空家と認定、行政が①立入調査、②告知、③勧告のうえ、④住宅特例不適用非住宅地として 6 倍課税し、⑤所有者が改善・対応しない場合は、⑥公告のうえ、代執行により行政が家屋の取り壊し等を行います。

もちろん代執行費用は所有者や相続人から徴収しますが、調査や改修・除却費用助成制度や賃貸入居者への家賃補助を設定している自治体もあります(社会資本総合整備計画の空家再生等推進事業)。

所有資産に問題空家がある場合は、早急に対応しましょう。