



ユニ総合計画の グリーンレポート

1 級 建 築 士
不動産コンサルタント

秋山英樹

10月号

発行日2011年10月

「建物の固定資産税はなぜ課税されるのか」

先日ある人から、土地の固定資産税は応益税で仕方がないが、建物の固定資産税は収益に関わらず課税されるのはおかしいという疑問を呈されました。

土地の固定資産税は都市利用税と考えれば納得がいくでしょう。土地は道路などのインフラがなければ価値はありません。バブルの頃、北海道の道路もない土地が将来値あがるというふれこみで大量に販売され、原野商法として問題になりましたが、そもそも道路がない土地はなんの価値もないのです。

道路を造ろうとすると莫大な費用がかかります。国に道路を造ってもらい、それを利用することにより価値が生じますので、その利用料を応分に従い支払うのは当然です。税金の利用者負担の考え方で納得がいきます。しかし、建物について考えると、応益負担とはいえないため考え込んでしまいました。

そこで、固定資産税について調べてみますと、「よくわかる地方税」(鶴野和夫・杉之内孝司著 東京法令出版)に詳しく書いてありました。両先生とも懇意にしていますのでなおさら感心致して勉強してみました。

この本の内容を要約すれば、明治以来国税並びにその附加税(国税の税額の何割かを地方税として附加してして課税する)として、土地は地租、家屋は家屋税がありましたが、昭和25年のシャブ税制(戦後の日本財政立て直しのためにGHQが主導した税改革)によりそれらを廃止し市町村税(東京23区は都税)として固定資産税が創設されました。

固定資産税の性格として3つあるとしています。

①財産税：

ある程度の財産を所有していればそれなりの税を負担するだけの経済的能力があるだろうと推定して財産の価格などに応じて課税する物税

②収益的財産税：

戦後の財閥解体などに使用された財産税や現在も続く相続税は富の平準化のために行われる財産税ですが、その所有者の所得等には関係なく課税され、納税できなければその財産を物納すれば終わりです。しかし、固定資産税は毎年継続して課税されます。土地・建物を所有していればその資産から毎年生み出される収益、居住用であればその所得から負担できる金額を税として徴収する。その額が大きすぎれば、その市町村から逃散してしまうので、負担

できる限度で課税する。

③応益税

前述したように、市町村による行政サービスの対価として支払う税。

④安定的な税収入のための税

土地や家屋はどこ市町村にも必ず存在するため必ず課税できる。所得に対する税は経済の景気・不景気により変動するため安定性に欠くが、固定資産税は安定した税収として課税できる税金。

こうして考えると、応益税というよりも財産税に近いのが実情です。ある地方都市では役場の運営費用の半分以上を固定資産税収入に頼っているという話を聞いたことがあります。応益税と思っていた私は、固定資産税を街づくりに使用しないで、住民サービスに使用するなど、けしからんと思っていたのですが、両先生の説明で合点がきました。

我が国は限りなく共産社会だとも言われますが、財産を所有している者にとってはその通りだとも言えなくありません。収入が無くとも不動産という財産を所有している限り税金が課税され、収入が多くとも不動産を所有していなければ所得に対する税金以外は課税されないのです。そのため、生活保護はたとえ収入が無くとも不動産などの財産を持っている人は受給を受けることができません。

個人的には、土地に関しては現在のように評価額に従い(利便性や都市インフラの恩恵を多く受けている土地は評価額が高い)課税される。その代わり土地の固定資産税の多くは街づくりや都市インフラの目的税として使用する。建物に関しては現在の何分の1かに減額し同様な目的税とする。相続税も諸外国から比較しても高すぎます。

むしろ、所得に対する税収を上げる、消費に対する税収を上げる、という考え方の方が理にかなっているのではないのでしょうか。

固定資産税の評価額は居住用(含賃貸住宅)の土地については1/6と減額されますが、そのような評価になっていない土地も見受けられるので見直してみましよう。また、個人住宅だけでなく賃貸住宅用の駐車場(所有者が異なっても可)も同様に1/6になり、評価税額を下げるのが可能ですから、見直してみる価値は十分にあるでしょう。