

建物の税金軽減 土地の税金軽減



土地・建物・償却資産
の税金算定根拠を
調査・分析します

所有されている建物および土地の「固定資産税」評価等の見直しを行い、税金の軽減（還付）を実現するコンサルティングです。

対象1) 税評価額が**2億円**以上（納税額**500万円**以上／年）の**建物が対象**。但し、住居がある土地・田畑・山林を除きます。

対象2) 納税額が**300万円**以上／年の**土地が対象**。但し、住居・マンションを除きます。

報酬) 完全成功報酬制で、固定資産税の還付金の**50%**です。なお、還付にはならず次期納税分の減額に至った場合も、軽減額の50%となります。
また、不動産取得税等が還付になった場合でも、軽減額の50%となります。

お気軽に
ご連絡
ください

<実施フロー>

- ・ステップ1
秘密保持誓約書を提出、納税通知書等をチェック
- ・ステップ2
納税者と専門調査会社等との間で契約書を締結
- ・ステップ3
納税者が各市区町村の担当課へ「申請書」を提出
- ・ステップ4
各市区町村への質問、軽減等に必要な書類を作成
- ・ステップ5
税金軽減・還付できた場合、コンサル報酬を請求

<連絡先>

電話: 03-5475-6568
MAIL: info@winners-co.jp
URL: <http://www.winners-co.jp>
ウィナーズ・アンド・カンパニー株式会社
経営ソリューション部門
〒150-0013
東京都渋谷区恵比寿1-15-4 Maison115

固定資産税の誤りに関する記事

日経新聞 保険・年金・税金「過払固定資産税」企業が奪還 2016年3月29日（火）
『過払い税金 企業が「奪還」』＝固定資産税： 5年で上場REIT15社

『自治体のミス相次ぐ』

地方自治体の計算ミスで固定資産税を払い過ぎたことを突き止め、返還を求める企業が増えてきた。

不動産投資信託（REIT）では、上場53社が2015年までの5年間に過払い税金を取り戻したことが日本経済新聞の調査で分かった。

固定資産税は計算ミスの多発がかねて指摘され、企業の不信感は強い。総務省は数年内に評価方法を見直す方向で検討に入った。

『評価方法見直しへ』

固定資産税は建物や土地の持ち主が評価額の1.4%を毎年、建物のある市町村に払う。評価額は建築資材の種類や数量を自治体の職員が細かく調べて算出するためミスが起きやすい。

総務省の調査では09～11年度の3年間で全国で25万件以上の固定資産税の取り過ぎが発覚した。返還を求める動きはREITで先行する。

賃料収入を投資家に配るため1社でたくさんのビルや倉庫を所有し、固定資産税の支払いが多いからだ。返還を受ければ、その分投資家への分配を増やせる。

1社当たりの返還額は数百万～数千万円が多いが、13年6月期に約2億円の返還を受けた日本ビルファンド投資法人のように高額な返還を受けるケースもある。

約70のオフィスビルを持つジャパンリアルエステイト投資法人は15年3月期に東京都などから約2千万円の返還を受けた。

鉄骨やコンクリートの数量が実際より多いとみなされ、税金を取られ過ぎていた。同社の指摘を受けて都などがビルの評価額を下げ、過払い分を返した。同社は01年に設立したが、数年前から税額が正しいか図面などをもとに総点検している。

賃貸マンションを所有する大和ハウス・レジデンシャル投資法人はエレベーターなどの設備に二重に固定資産税がかけられているのに気づき、約100万円の返還を受けた。

日本ロジスティクスファンド投資法人は千葉県八千代市の施設を取り壊した後も固定資産税を取られ続けていた。12年7月期に同市から約400万円の返還を受けた。

返還を求める動きは一般企業にも広がりつつある。

エーザイは13年に岡山県真庭市が物流子会社の倉庫の構造を誤って認識して過剰な税金をかけていたのを見つけ、余分に払った固定資産税7千万円余を取り戻した。

パナソニックや京阪電気鉄道なども固定資産税の払い過ぎが発覚し、返還を受けた。

建物や土地の評価額は総務省が定める「固定資産評価基準」に基づいて決める。現行基準では、建物は建築資材の原価を積み上げる方式のため膨大な作業を要し、ミスが起りやすい。最近では税理士法人や専門の調査会社が固定資産税の間違いをを見つける企業向けのサービスに乗り出している。

総務省は計算ミスが起きやすい原価積み上げ方式の評価方法を数年内に見直す方向で検討に入った。米国やカナダなどのように建物の実際の取引額をもとに評価額をはじく手法が軸になる。徴収ミスを減らし、納税者からの信頼回復につなげたい考えだ。

▲固定資産評価基準

固定資産税をかける建物や土地の評価額の計算方法を総務省が定めたルール。

土地は取引価格に基づいて評価するのに対し、建物は建築資材の原価を積み上げて評価額を決めるため計算が複雑だ。

屋根は金属製か樹脂製か、外壁はタイルか板張りか、瓦のグレードは上・中・並みのどれか、といった具合に資材を細かく分け、数量も数え上げて評価額をはじく。

大規模なビルでは評価に1年以上かかる場合もある。