

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す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社のうち15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。

還付金を受けるREITが増えた

日本ビルファンド	複数のオフィスビルで徴収ミス。約2億円の返還を受ける
ジャパンリアルエステイト	ビルの鉄骨やコンクリートの使用量を過大評価
グローバル・ワン	東京・平河町の大型オフィスビルで過払い
森トラスト総合リート	横浜のビルの構造を横浜市が誤認識
日本ロジスティクス	撤去した建物に千葉県八千代市が課税を継続
大和ハウス・レジデンシャル	マンションのエレベーターなどで二重課税
MCUBS MidCity	大阪市のオフィスビルで資料の種類を誤認識
日本プロロジス	所有する倉庫の評価誤りで過払い

(注)2011年以降の固定資産税返還例

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が先行する。賃料収入を投資家に配るため1社でたくさん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、そのぶん投資家への分配を増やせる。1社あたりの返還額は数百万～数千万円が多い

▼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算出。大規模なビルでは評価に1年

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ろ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見なされ、税金を取られすぎた。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

返還を求める動きは一般企業にも広がっている。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たのを見つけた。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きりが発覚し、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ひを見つける企業向けのサービスに乗りだしている。

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ている。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算出する手法が軸になる。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。

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ている。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算出する手法が軸になる。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。