

ご提案書

(自社所有商業用不動産の固定資産税減額スキームのご紹介)

2020年10月 (ver.1.2)

株式会社 BE HAPPY
代表 宮川 昌也

ご提案

0. この度のご提案の背景

世界的なコロナウィルスの蔓延により、景気的大幅な減速が不可避となった昨今、経営戦略上、決算対策や中長期の事業計画の見直し、更なるコスト削減等が急務となっております。

そこで我々が着目し、是非とも新たなコスト削減スキームとしてご検討頂きたいアイデアは、我が国における税の違和感が著しい、固定資産税、都市計画税（以下「固定資産税等」という）の問題点と自社所有の商業用不動産や中古ホテル、工場等（以下「商業用不動産」）の税の軽減化対策のスキームになります。法人税の納税も厳しいであろう昨今の経済背景において、以前より総務省、メディア等から指摘があるにも拘らず、改善の兆しが見られない（地方税である）固定資産税等の減額の可能性に焦点をあてることにより、決算対策は勿論、皆様の経営資源の確保の一助になれば幸いです。

尚、当該スキームの実行に伴う、コンサル報酬料は、『成功報酬料』として、承ります。守秘義務契約を締結後、本契約迄のリサーチ費用、ご提案書（御見積書）は、原則、無料とさせていただきます。

（別途又は予め、合意したものは除きます。）

I. 固定資産税等の問題点

1. 商業用不動産は、固定資産税・都市計画税（以下「固定資産税等」という）が軽減化できないと諦めていませんか。⇒『みなし』建物を分別、課税標準額の見直しに着手。

(1) 現行の賦課課税方式の家屋評価は、「据置措置」によって評価減しない。

- ① 新築時に主体構造部等と建築設備等を一体として登記した場合、据置措置によって商業用不動産の家屋評価が評価減していません。
- ② 家屋評価が評価減しないことは、数拾年経過した商業用不動産の登録価格が低下しないことですので、納税額が減少しません。
- ③ 新築建物の登録価格は、請負金額の約 60 %程度です。
- ④ 「据置措置」は、「当該評価替年度の理論評価額が前評価替年度の登録価格より大
であると「前評価替年度の登録価格で据置措置により据置されます。
- ⑤ 平成 6 年度に家屋評価額が高かったため、全国一律に 3 %以上評価減しました。

- ⑥ 昭和 51 年（列島改造論の年）以前に 建築した鉄筋コンクリート造事務所（固定資産税の耐用年数 65 年）の評価額は、数 10 年経過しても新築建物の評価額より▲3 % ～ ▲4.5%の評価減した評価額で課税されています。

(2) 世界的な景気減速の恐れ（新型コロナウイルス蔓延等による需給逼迫）に伴い、決算対策を目的に、家屋評価減の採用か不採用かに注目。

- ① 固定資産評価基準によると例えば、中古ホテル等が所在している地域の温泉街ホテル等が新型コロナウイルスによる需要減少を加味して家屋を評価減する規定になっていますが、全国の市町村長が固定資産評価基準を遵守しているか否かを判定して下さい。

今まで需要減少による家屋評価減を一度も採用しておりませんので、納税者（会社）は注

目して下さい。即ち、3 年前の家屋評価額で納税額を請求してきたら、固定資産税等の家屋評価は、固定資産評価基準に基づいて「需給事案による減点補正」を適用することになっており、しかも固定資産評価基準 は家屋評価の基準で、法令に等しいにも関わらず新型コロナウイルスに基づく需要減少を何ら加味せずに評価することは「法令違反」であるとして市町村長に請求が可能です。

- ② 固定資産税等は 3 年に 1 回、評価替年度に価格について固定資産評価審査委員会に不服審査申立をすると、課税庁の評価担当者が弁明書を申請者に提示し、更に納税者が反論書を提示して、その後固定資産評価審査委員会名で「決定書」で納税者の申立を棄却する事案が 100 %に近いです。

その理由は下記の官制談合によります。

固定資産評価審査委員会は本来独立した第三機関であるので、「決定書」を作成するのは、固定資産評価審査委員会にも関わらず、現実には利害関係人である課税庁の評価担当者が作成し、審査委員会の委員から承諾及び押印を貰い、決定書で納税者の申立を棄却していることを裁判官及び納税者は何ら知りません。

固定資産評価審査委員会の委員の選任は、市町村長の議会で 3 人～5 人程度の評価人を市町村長が選任し、議会が承認します。

固定資産評価審査委員会の委員に選任されている人々は、税理士、弁護士、不動産鑑定士等、司法書士が多く、固定資産評価基準を精通している先生方は少ないです。

即ち、決定書を課税庁の評価担当者が作成していますので、納税者の主張は否認されています。

よって、固定資産税等の審査制度は、官制談合により形骸化しております。

(3) 固定資産税等の二重払い。

- ① 賦課課税方式の固定資産税等は、主体構造部等及び償却資産を「家屋」として評価、課税されています。

例えば、固定資産税等における鉄筋コンクリート造のホテルの耐用年数は 45 年で、エアコンが 15 年～ 20 年経過して使用不能になり、取り替えした場合、法人税ではエアコンは償却資産に該当するので、償却資産台帳に計上しますが、経理担当者は固定資産税の償却資産税に該当すると誤謬し、償却資産税を納めています。

即ち、賦課課税方式によって納税していた場合、既にエアコンは固定資産税等の納税額に含まれていますので、取り替えした場合でも固定資産税の償却資産税の申告は不要となります二重払いしている可能性については、当組合の税理士兼不動産鑑定士が調査、実施し、過払いしていれば還付申請し、還付金を受領します。

II. 自社保有の商業用不動産の税の軽減化対策

(1) 商業用不動産の所有者が償却資産を取替えした場合

① 商業用不動産の所有者が償却資産を取替えした場合

商業用不動産の所有者が償却資産を取替えした場合、固定資産税等の評価額及び納税額は何ら変わりません。

(2) 商業用不動産を所有者以外の者（会社等）が償却資産を取替えした場合

① 商業用不動産の償却資産が耐用年数を経過し、取替えする場合。

② 償却資産が耐用年数を経過し、効率が著しく低下したので取替えした場合。

③ 自然災害等により償却資産の利用が不可能になったので取替えした場合。

(3) 書言う業用不動産を現所有者以外の者（会社等）が償却資産を取り替える場合、課税庁と協議が必要。

① 課税庁と交渉協議した結果、認定される場合、現商業用不動産の所有者以外の者（以下、「別人格法人」）が資金を投じて取り替える場合、別人格法人の所有になりますので、その者に償却資産税が課税されます。

② 取り替える場合、同族法人及びリース会社を利用することが可能です。

③ 定款に「リース業」を記載された同族法人及びリース会社を利用することによって、利用していた償却資産の評価額を除外することを課税庁が認定すれば、評価減の可能性が有りますので、先ず当組合と仮コンサル契約を締結すれば課税庁と当方の担当者が協議し、可否を判定します。

尚、仮コンサル契約に基づき課税庁と当方の担当者が協議し、可否を判定し、企画書を提出する迄は、無償で調査いたします。

④ 台風等の自然災害により躯体部分及び建築設備等に被害が及んだ時躯体部分の修繕費用は現商業用不動産の所有者及び建築設備等の修繕費用は、現商業用不動産の所有者以外の例えば、（定款に「リース業」を記載された）同族法人並びにリース会社等を利用して、固定資産税等のコストカットし、利益を計上することが可能です。

(4) 取り替えできる償却資産

- ① エアコン、空調
- ② エレベーター・エスカレーター等の昇降器具
- ③ キュービクル
- ④ 照明器具
- ⑤ 衛生器具
- ⑥ 給水器具
- ⑦ 室内の内装
- ⑧ ユニットバス、給湯室関連
- ⑨ 自然災害（台風等）による室内の損傷部分の復旧
- ⑩ その他

(5) 税の軽減化は、専門家である当方の税理士が担当（以下、サービス内容）

- ① 課税庁と交渉協議いたします。
- ② 交渉協議した結果、軽減化が可能であれば企画書（税の軽減化等）を提出いたします。
- ③ 課税庁に提出する書類等を作成し、当局に提出いたします。
- ④ 当方は固定資産税等の税の軽減化に精通しておりますので、確実に軽減化に対応しております。
- ⑤ 税務署が求める証明書を発行いたします。
- ⑥ 本契約時にご請求させて頂く、コンサルティング報酬料等のお見積りは、企画書内で提示いたします。

この厳しい環境下でも、まだまだ出来ることが有ります。

決算対策、コスト削減に向け、先ずはこの機に調べてみませんか？

（当方は成功報酬型のコンサルティング会社グループです。調査費用は原則、頂きません。）

以上