

固定資産税
という税金の
名を聞いたこ
とがある人は
多いだろう。

土地・家屋にかかる
保有税である。地方自
治体は各資産の評価額
をもとに算出した税額
を通知し、所有者が毎
年納税する。

この税金のすごいと
ころは、3年ごとに評
価替えをする点
だ。約1億8千万
筆の土地と6千万
棟の家屋を定期的
に評価し直してい
るのである。

固定資産税への疑念

これがいかによ
うか。同種
の税制を持つドイ
ツでは、法律上6
年ごとに評価替え
を行うことになっ
ていたが、膨大な手間
ひまがかかるため、実
際には断念し、旧西ド
イツ地域では1964
年の評価を使い続け
てきたという例があっ
た。ついに憲法裁判所
が違憲の判断を下し、
現在はどんな課税標準
を使うかで頭を悩ま
せ、もう時価を基準に
するのはやめようとい
う議論も起きている。

日本の固定資産税も
「適正な時価」を課税
標準としている。土地
バブルの時は「地価が
高いのは固定資産税が
安いからだ」という
(私見では誤った)議
論に踊らされ、評価額
を相当引き上げた。そ
の後バブルが崩壊し、
地方の不動産はどんど
ん値下がりのため、
自治体の税収も相当減
ってきているはず
なのである。

ところが、現実
は必ずしもそうな
っていない。評価
額が実勢を大きく
上回る例も目につ
く。なぜだろう
か。

多くの要因が考
えられるが、土地
では不動産鑑定士
に評価を委ねる仕組
みにしたことが大き
だ。鑑定士は課税す
る自治体から評価の報酬
を得ており、第三者性
が薄い。税収を維持し
たい市町村への付度(せむぎ)が
働いているのではない
か、との指摘もある。

時価との連動自体を
改めないと、この税制
は維持できないのでは
ないだろうか。(比較)

この欄は、第一線で活躍している経済人、学者ら社外筆者が執筆しています。