



No.583
3 分間
税ミナール
令和5年2月8日

ヤマダ総合公認会計士事務所
代表 山田良平

〒124-0012
東京都葛飾区立石 1-12-11 ヤマダビル
TEL:03-3694-6091
FAX:03-3691-6680

マンション長寿命化で固定資産税減額へ

大規模修繕工事によりマンションを長寿命化した場合に、区分所有者の固定資産税を減額する特例の創設が、令和5年度税制改正大綱に盛り込まれています。対象となるのは、管理計画の認定を受けたもので、1)築後20年以上が経過している10戸以上のマンション、2)長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施、3)長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保、等の要件を満たしているマンションです。

上記の一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する大規模修繕工事(屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事)が実施された場合に、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置が創設されました。

各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分(1戸当たり100㎡分まで)の固定資産税が減額されます。減額割合は、 $1/6$ ～ $1/2$ の範囲内(参酌基準 $1/3$)で市町村の条例で定める割合です。

減額を受けるには、マンションの区分所有者が、長寿命化に資する大規模修繕工事であることをマンション管理士等が発行した証明書等を添付して、工事後3ヵ月以内に市町村に申告しなければならないとされています。

築後年数を長期間経た多くのマンションでは、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事に必要な積立金が不足していることが特例創設の背景にあります。工事が行われなかった場合、外壁はく落など周囲への悪影響を招く恐れがあるため、必要な積立金の確保や長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しする必要があることから、国土交通省が要望していました。

