

マンション長寿命化促進税制について

先日、大規模改修工事の設計監理業務を行っているあるマンションで、定例会議の終了後に管理組合の方から、「大規模修繕すると固定資産税が減税されると聞いている。その対象マンションになることはできるのか。どのように進めれば減税されるのか。」と尋ねられました。その後、他のいくつかの管理組合からも同様の問い合わせを受けました。そこで今回は、このマンション長寿命化促進税制について説明したいと思います。

■国土交通省報道発表資料(2022年12月23日) 抜粋

1. 背景

多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事^{注1)}に必要な積立金が不足しています。長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、周囲への大きな悪影響や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じることとなります。

このため、必要な積立金の確保や適切な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ことを目的として、本日閣議決定された令和5年度税制改正の大綱に「長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置」(マンション長寿命化促進税制)の創設が盛り込まれました。
※ 今回の措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります。

2. 税制改正の概要

- ・管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額されます。
- ・減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準^{注2)}:1/3)で市町村の条例で定めることとなります。

【対象マンション】

- ・築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- ・長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること
- ・長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

【対象工事】

- ・令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

例えば、上記【対象マンション】には、管理計画認定マンション(①)または、助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション(②)であることが求められます。さらに①のうち適用対象となるのは、令和3年9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたマンションです。修繕積立金引き上げの合意形成を後押しするという狙いがあるので、指定日以前に引き上げられていた場合は対象にならないことがポイントです。②では、地方公共団体の助言や指導を受けて長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったことが要件とされます。

このように、固定資産税減税の税制を受けるための手続きとして、まずは管理計画認定マンションになること等の必要があり、申告は管理組合にとってかなりハードルが高いと思われます。

筆者が大阪市、神戸市、京都市、堺市、尼崎市の、マンション管理計画認定制度を実施している各自治体に、長寿命化促進税制の実施の有無と準備状況について問い合わせたところ、全ての市から、減額割合を決める条例改正の準備を進めている途中であるとの回答がありました。早いところでは、6月頃に条例改正を行う予定の市もあります。注目される減額の割合は、各自治体が条例で1/6～1/2の範囲内で定めることになっていますが、参酌基準の1/3で検討しているところが多いようです。

しかしその一方では、マンション管理計画認定制度が整っていない自治体もあり、この優遇税制を活用できるマンションにはばらつきがあります。

マンション管理計画認定制度があまり浸透していない状況^{注3)}の中、国が打開策としてこのマンション長寿命化促進税制を創設したものと思われますが、区分所有者に優遇税制の話題が出ているこの機会に、管理組合も、管理計画に支障がないか、修繕積立金は適正な金額か等、マンションの維持管理についてじっくりと話しあって検討することも重要かもしれません。

注1) ここでは、外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を指します。

注2) 自治体が、国の法令を十分に参照した上で、判断しなければならない基準を指します。ただ、地域の実情に応じて異なる内容を定めることもできます。

注3) 2023年5月16日現在、認定マンション(公表を同意しているマンション)の数は60です。

(主任専門委員 塩田悦司)

■税制の解説と現在の状況

報道発表後、より詳細な要件等が発表されています。