

「タワーマンションの課税の見直し」

近年、眺望が売り物のタワーマンションの建設が進んでいます。特に高層階の専有面積は広めに設定されていることありますが、低層階に比し、価格が1.5倍以上するというケースも見受けられます。しかし、固定資産税の金額は床面積が同じであれば低層階でも高層階でも同じとなっており、公平な税負担とは言えない状態になっております。

そこで、平成 29 年度の税制改正により、タワーマンションの固定資産税の計算方法の見直しが行われ、平成 29 年 3 月 31 日付で公布された総務省令で、計算方法が規定されました。

1. 「居住用超高層建築物」の意義

今回の改正では、建築基準法令上の「超高層建築物」である高さ 60 メートルを超える建築物のうち、複数の階に住戸が存在しているものをいいます。

2. 現行の計算方法

現行の制度では、区分所有マンションの固定資産税の計算は以下の方法により行われております。

- (1) まず、マンション一棟全体にかかる固定資産税を計算します。
- (2) 全体の固定資産税が決定した後に、各住戸の専有床面積に応じて按分して、部屋ごとの固定資産税を計算します。

$$\text{建築物全体の税額} \times \frac{\text{各区分所有者 専有部分床面積}}{\text{全区分所有者 専有部分床面積}}$$

3. 改正後の計算方法

今回の税制改正により、居住用超高層建築物の固定資産税の計算は次の方法に見直されました。

- (1) まず、マンション一棟全体にかかる固定資産税を計算します。
- (2) 全体の固定資産税が決定した後に、各住戸の専有床面積に階層別専有床面積補正率を乗じたものに応じて按分して、部屋ごとの固定資産税を計算します。

$$\text{建築物全体の税額} \times \frac{\text{各区分所有者 階層別専有 専有部分床面積} \times \text{床面積補正率}}{\text{(補正後の)全区分所有者 専有部分床面積}}$$

この計算方法は平成 30 年 1 月 1 日時点で新たに課税対象となる居住用超高層建築物に適用されます。平成 29 年 4 月 1 日前に売買契約が締結されたものについては除かれます。また、平成 29 年中までに完成して引渡しを受ければ、現行のままの固定資産税評価額が適用されます。

4. 階層別専有床面積補正率

階層別専有床面積補正率とは、居住用超高層建築物の 1 階を 100 として、階が 1 を増すごとに 10/39 を加えた数値とします。

$$\text{階層別専有床面積補正率} = 100 + (\text{階層} - 1) \times 10/39$$

例えば、40 階建ての居住用超高層建築物の場合、40 階は 110 となり、床面積が同じであれば、固定資産税は 1 階の 1.1 倍となります。

なお、居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出があった場合には、その申し出た割合により按分することも可能とされます。

5. 最後に

現在の税制は「法人税は引き下げて、所得税は上げる」そして、「富裕層に対する課税は強化する」という方向性があります。今回の改正もその一環で行われたものでしょう。

今回の改正では、相続税や贈与税の評価の際に利用する建物の固定資産税評価額そのものの改正は行われておりません。

会社の経営者の中にもタワーマンションの購入を検討されている方がいるかと思えます。今回の改正は固定資産税の計算方法の見直しのみにとどまっておりますが、現在の税制の方向性から鑑みると、固定資産税評価額の改正も今後視野に入ってくるかもしれません。相続税対策の目的で購入を検討している場合には今後の税制改正の動向にご注意いただければと思います。

(提供：朝日税理士法人)

本資料は当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成されていますが、明示、暗示にかかわらず内容の正確性、あるいは完全性については保証するものではありません。また、発行日現在の法令・関係規制等をもとに作成しておりますので、その後の改正等にご注意ください。なお、本資料は有価証券の取引その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。

いっしょに、明日のこと。
Share the Future



SMBC日興証券

金融商品取引法第37条(広告等の規制)にかかる留意事項

本資料は、法制度/税務、自社株評価、相続/事業承継、株主対策/資本政策、オファリング、M&A/IPO、年金/保険等の諸制度に関する紹介や解説、また、これに関連するスキーム等の紹介や解説、及びその効果等に関する説明・検証等を行ったものであり、金融商品の取引その他の取引の勧誘を目的とした金融商品に関する説明資料ではありません。記載の内容に従って、お客様が実際にお取引をされた場合や実務を遂行された場合の手数料、報酬、費用、その他対価はお客様のご負担となります。なお、SMBC日興証券株式会社(以下「弊社」といいます。)がご案内する商品等へのご投資には、各商品等に所定の手数料等をご負担いただく場合があります。例えば、店舗における国内の金融商品取引所に上場する株式等(売買単位未満株式を除く。)の場合は約定代金に対して最大1.242%(ただし、最低手数料5,400円)の委託手数料をお支払いいただきます。投資信託の場合は銘柄ごとに設定された各種手数料等(直接的費用として、最大4.32%の申込手数料、最大4.5%の換金手数料又は信託財産留保額、間接的費用として、最大年率5.61%の信託報酬(又は運用管理費用)及びその他の費用等)をお支払いいただきます。債券、株式等を募集、売出し等又は相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます(債券の場合、購入対価に別途、経過利息をお支払いいただく場合があります。)。また、外貨建ての商品の場合、円貨と外貨を交換、又は異なる外貨間での交換をする際には外国為替市場の動向に応じて弊社が決定した為替レートによるものとします。上記手数料等のうち、消費税が課せられるものについては、消費税分を含む料率又は金額を記載しております。

本資料は、弊社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成されていますが、明示、黙示に関わらず内容の正確性あるいは完全性について保証するものではありません。また、別段の表示のない限り、その作成時点において施行されている法令に基づき作成したものであり、将来、法令の解釈が変更されたり、制度の改正や新たな法令の施行等がなされる可能性もございます。さらに、本資料に記載の内容は、一般的な事項を記載したものに過ぎないため、お客様を取り巻くすべての状況に適合してその効果等が発揮されるものではありません。このため、本資料に記載の内容に従って、お客様が実際に取引をされた場合や実務を遂行された場合、その期待される効果等が得られないリスクもございます。なお、金融商品の取引その他の取引を行っていただく場合には、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の価格の変動等及び有価証券の発行者等の信用状況(財務・経営状況を含む。)の悪化等それらに関する外部評価の変化等を直接の原因として損失が生ずるおそれ(元本欠損リスク)、又は元本を超過する損失を生ずるおそれ(元本超過損リスク)があります。なお、信用取引又はデリバティブ取引等(以下「デリバティブ取引等」といいます。)を行う場合は、デリバティブ取引等の額が当該デリバティブ取引等についてお客様の差入れた委託保証金又は証拠金の額(以下「委託保証金等の額」といいます。)を上回る場合があると共に、対象となる有価証券の価格又は指標等の変動により損失の額がお客様の差入れた委託保証金等の額を上回るおそれ(元本超過損リスク)があります。また、店頭デリバティブ取引については、弊社が表示する金融商品の売付けの価格と買付けの価格に差がある場合があります。上記の手数料等及びリスク等は商品毎に異なりますので、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書又はお客様向け資料等をよくお読みください。なお、目論見書等のお問い合わせは弊社各都道府県までお願いいたします。また、実際の取引等をご検討の際には、個別の提案書等をご覧いただいた上で、今後の制度改正の動きに加え、具体的な実務動向や法解釈の動き、及びお客様の個別の状況等に十分ご留意いただき、所轄の税務署や、弁護士、公認会計士、税理士等の専門家にご相談の上、お客様の最終判断をもって行っていただきますよう、お願い申し上げます。

商号等：SMBC日興証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2251号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、
一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

(2017年2月1日現在)



SMBC日興証券

いっしょに、明日のこと。

Share the Future