

Q



タワーマンションの購入による節税が使えなくなると聞いたのですが内容を教えてください。

A



今回の改正は、固定資産税の改正であり相続税の改正ではありません。この改正により階層の違いによる取引価格の傾向を踏まえた補正率を考慮されることになるため、高階層は増税、低階層は減税となります。

●改正概要●

タワーマンションに係る固定資産税・都市計画税

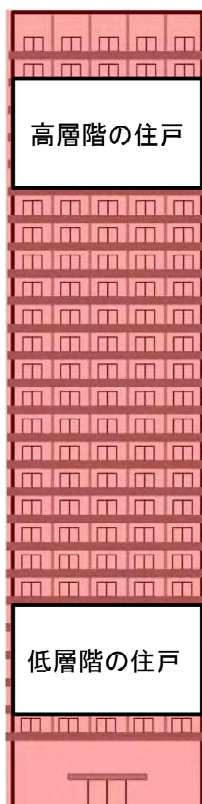
増税

減税

・住宅用超高層建築物（高さが60mを超えるマンション）について、階層の差異による床面積当たりの取引単位の変化の傾向を反映するための補正率により補正を行います。

居住用超高層建築物に係る課税の見直し(案)

【現行】



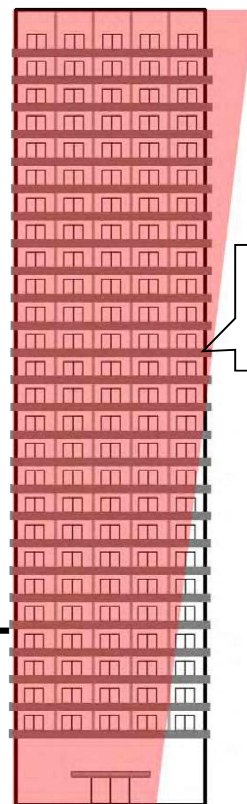
現行の税額計算方法

一棟評価し、一棟全体の固定資産税額を計算。その上で、各区分所有者の専有床面積によりあん分。

$$\left\langle \begin{array}{l} \text{各住戸の税額} \\ = \text{一棟税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}} \end{array} \right\rangle$$

高層階、低層階とも床面積が同じであれば税額は同じ。

【見直し後】



1階と50階で約12%の税差額が発生します。

見直し案

実際の取引価格の傾向を踏まえたあん分方法とする。（一棟全体の固定資産税額の合計は変わらない。）

$$\left\langle \begin{array}{l} \text{各住戸の税額} \\ = \text{一棟税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有床面積(補正後)の合計}} \end{array} \right\rangle$$

※固定資産課税台帳に基づいて算定している不動産取得税にも反映

出典：総務省

平成29年4月1日以後に新たに売買契約が締結される新築のタワーマンションについて適用
 （平成29年3月31日までに売買契約が締結された住戸を含む住宅用超高層建築物は補正計算の対象外）

POINT



今回の改正で相続税評価額については見送られていますが、国税の対応は厳しいままと想定されますので、タワマンを活用した節税には注意が必要です。