

インフォメーション

平成 29 年 6 月 1 日
税理士松丸会計事務所

* 経営者、資産家のための税務・会計・経営・金融ミニ情報！

TEL 04-7141-5039

「タワーマンション」に係る固定資産税の課税の改正

高さが **60m を超える建築物**（建築基準法令上の「超高層建築物」）の固定資産税の計算方法が、平成 30 年度から改正されます。

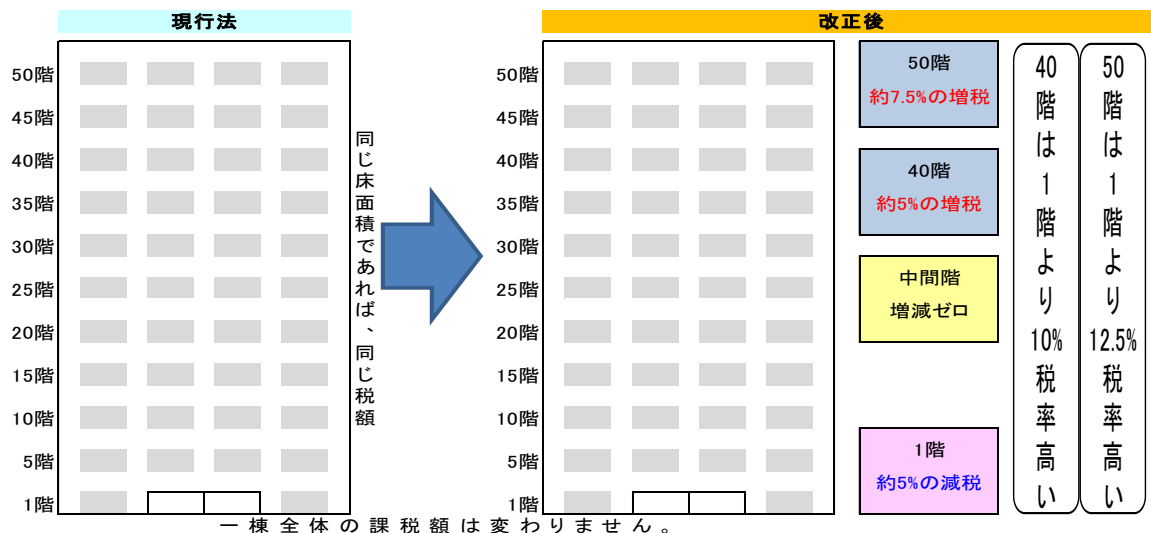
改正前、マンションでは所有する住戸の床面積に応じて固定資産税が課税されていました。その住戸が何階にあるかは関係がなく、一棟の建物に係る固定資産税を床面積に応じて公平に分担され、床面積が同じであれば 1 階も 20 階も 40 階も全て同じ固定資産税評価であり同じ税額となっていました。しかしタワーマンションの市場価値は高層階ほど高くなる傾向にあり、市場価値が異なるにもかかわらず、固定資産税の金額が同じになっており、公平な税負担とは言えない状態でした。そこで公平を期すため、固定資産税の計算についても実際の取引価格の傾向に合わせる形で、マンション一棟の固定資産税の総額は変えずに、各住戸の床面積に階層別専有面積補正率を按分することにより床面積が補正され固定資産税額が計算されることとなります。

※階層別専有床面積補正率

「最近の取引価格の傾向を踏まえ、居住用超高層建築物の 1 階を 100 とし、階が一を増すごとに、これに、10 を 39 で除した数を加えた数値」とされています。

$$\therefore \text{階層別専有床面積補正率 (\%)} = (\text{階層} - 1) \times 0.25641 + 100$$

階層が 1 階上がるごとに固定資産税が約 0.26% 高くなり、高層階については固定資産税が高く、低層階については固定資産税が低く計算される仕組みとなります。



【適用時期】

上記の改正は、平成 30 年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物（平成 29 年 4 月 1 日前に売買契約が締結されたものを除く）について適用されます。

なお、既存タワーマンション・中古タワーマンションは増税の対象とならず、現行制度の計算方法のまま変更されることはありません。