

居住用超高層建築物に係る固定資産税等の見直し

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

居住用超高層建築物(いわゆるタワーマンション)は、高層階ほど取引価格が高い傾向にあるが固定資産税・都市計画税・不動産取得税の税額は、高層階・低層階とも床面積が同じであれば同額になっており、不公平感を生んでいる。改正により、高層階を増税し低層階を減税することで、税負担の不均衡を緩和する。なお、店舗等の非居住用部分については、高層階ほど取引価格が高い傾向にあるとは限らないので、改正の対象ではない。

(2) 内容

居住用超高層建築物の固定資産税・都市計画税・不動産取得税に対し、階層に応じた補正率を創設する。高層階を増税する一方、低階層を減税する。ただし、家屋全体の税額は変わらない。

(3) 適用時期

固定資産税・都市計画税については、平成29年1月2日以後に新築された居住用超高層建築物(※)に対して課される平成30年度以後の年度分について適用する。不動産取得税については、平成29年4月1日以後に新築された居住用超高層建築物(※)で平成30年4月1日以後に取得するものについて適用する。

(4) 影響

各区分所有者の家屋に係る固定資産税・都市計画税・不動産取得税の負担を階層に応じて調整する改正であり、「固定資産税評価額」自体を改正するものではない。すなわち、家屋の固定資産税評価額は変わらず、相続税・贈与税計算上の評価額に影響はない。
また、登録免許税についても影響はない。

(※)平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く

2. 改正の趣旨・背景

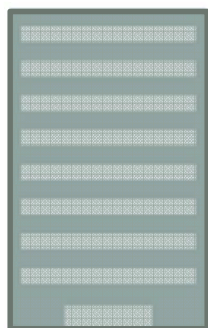
居住用超高層建築物の固定資産税・都市計画税・不動産取得税は、相対的に取引価格が高額な高層階でも、床面積が同じであれば低層階と同額になっており、税負担の不均衡が生じている。

こうした点を踏まえ、階層が増すごとに税負担が増えるように、階層に応じた補正率を創設する。ただし、家屋全体の固定資産税・都市計画税・不動産取得税は変わらない。

3. 改正の内容

高さが60m超(おおむね20階以上)の居住用マンション(建築基準法令上の「超高層建築物」で複数階に住戸があるもの)について、階層に応じた補正率により固定資産税・都市計画税・不動産取得税を計算する。
改正前後の計算方法は、以下の通りである。

【改正前】 一棟全体の税額等を各区分所有者の専有床面積で按分しているため、専有床面積が同じであれば高層階・低層階とも税額は同じ



階層に関わらず
税額は同じ

<各住戸の固定資産税・都市計画税の按分方法(※1、2)>

$$\text{一棟の税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}} = \text{各住戸の税額}$$

(注1)平成30年3月31日までに新築された住宅の場合、固定資産税については一定の減額措置あり

<各住戸の不動産取得税の計算ベースとなる評価額の按分方法(※1、2)>

$$\text{一棟の評価額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}}$$

(注2)不動産取得税の具体的な計算方法

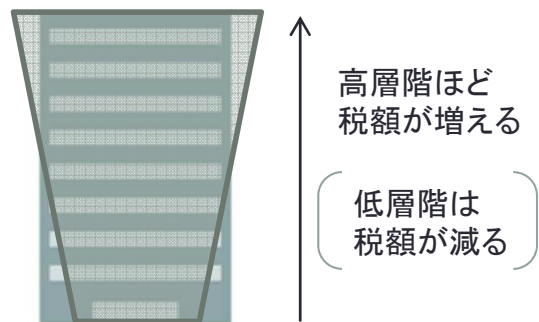
$$\left[\text{一棟の評価額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}} - \left(\begin{array}{l} 1,200\text{万円} \\ \text{新築住宅で一定の} \\ \text{要件を満たす場合} \end{array} \right) \right] \times \text{税率} = \text{各住戸の税額}$$

(※1)天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差異がある場合には、差異に応じた補正を行う

(※2)区分所有者全員により申し出た割合による按分も可能

3. 改正の内容

【改正後】 一棟全体の税額等を取引価格の傾向を踏まえ按分するため、階層が増すごとに税額等が増える



＜各住戸の固定資産税・都市計画税の按分方法(※2、3、4)＞

$$\text{一棟の税額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別の補正率(※1)}}{\text{補正後専有床面積の合計}} = \text{各住戸の税額}$$

(注1) 平成30年3月31日までに新築された住宅の場合、固定資産税については一定の減額措置あり

＜各住戸の不動産取得税の計算ベースとなる評価額の按分方法(※2、3、4)＞

$$\text{一棟の評価額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別の補正率(※1)}}{\text{補正後専有床面積の合計}}$$

(注2) 不動産取得税の具体的な計算方法

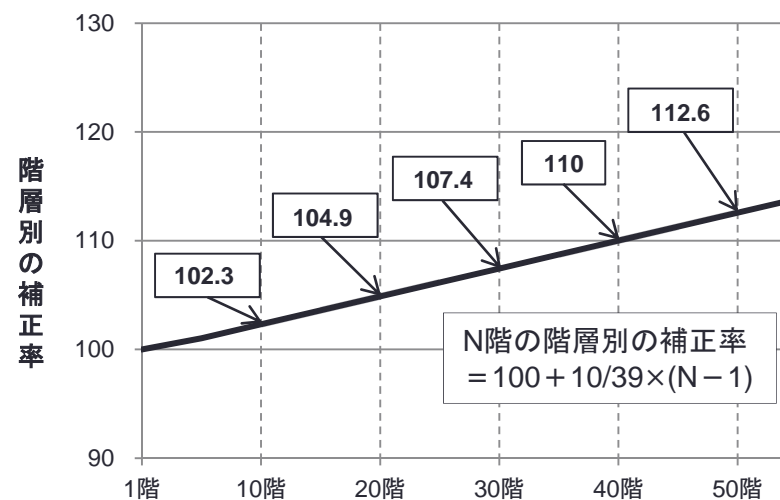
$$\left(\text{一棟の評価額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別の補正率(※1)}}{\text{補正後専有床面積の合計}} - \begin{matrix} 1,200\text{万円} \\ \text{新築住宅で一定の} \\ \text{要件を満たす場合} \end{matrix} \right) \times \text{税率} = \text{各住戸の税額}$$

(※1) 右図の通り、建物の1階を100とし、階が1階増すごとに10/39(0.25641...)を加えた数値

(※2) 居住用以外の専有部分があるときは、一棟全体の税額等を床面積により居住用部分と非居住用部分に按分の上、居住用部分の税額等を各区分所有者に按分する場合についてのみ階層別の補正率を適用する

(※3) 天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差異がある場合には、差異に応じた補正を行う

(※4) 区分所有者全員により申し出た割合による按分も可能



4. 適用時期

<固定資産税・都市計画税>

平成29年1月2日以後に新築された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住戸を含むものを除く)に対して課される平成30年度以後の年度分について適用する。

<不動産取得税>

平成29年4月1日以後に新築された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住戸を含むものを除く)で平成30年4月1日以後に取得するものについて適用する。

5. 改正の影響

(1) 居住用以外は改正の対象外

一般に店舗等は高層階よりも1階の方が利用価値が高く、また、事務所等も階層に関わらず賃料等が設定される傾向があるため、本改正の対象にはなっていない。本改正は、階層の差異で取引価格に顕著に影響のある居住用部分に焦点を当てているものと考えられる。

(2) 相続税・贈与税に影響はない

家屋の相続税評価額は、財産評価基本通達に基づき「固定資産税評価額」により評価し、高層階・低層階とも床面積が同じであれば同額となる。そのため、低層階に比べ高層階の取引価格が特に高いタワーマンションの場合は、時価と相続税評価額に大きくかい離が生じており、これを利用した「タワーマンション節税」が問題視されている。

しかしながら、本改正は「固定資産税評価額」自体を改正するものではないため、相続税・贈与税計算上の評価額に影響はない。

5. 改正の影響

(3) 固定資産税と実際の取引価格の比較事例

東京都所在の某タワーマンションの階層別の固定資産税等と実際の取引価格は下表の通りである。階層の差異による実際の取引価格の傾向を税負担に反映させるという趣旨で税制改正が行われるものの、本物件については、改正後の税負担にあっても実際の取引価格の傾向とのかい離は著しく大きい。

階数	固定資産税・都市計画税の割合		実際の取引価格(坪単価)による割合	
	改正前	改正後(※)	新築時	中古時
最上階 36F	100%	104%	191%	139%
	∩	∩	∩	∩
33F	100%	103%	172%	130%
	∩	∩	∩	∩
中層階 19F	100%	100%	100%	(データなし)
18F	100%	100%	100%	100%
	∩	∩	∩	∩
5F	100%	96%	84%	88%
	∩	∩	∩	∩
1F	100%	95%	(データなし)	(データなし)

(※)割合は概算値

(注)中層階18Fを100%として、各割合を算出