

## タワーマンションの固定資産税の見直し

17-006号  
通巻:174

平成29年度税制改正により、今年の4月1日以降に売買契約を締結する新築タワーマンションの固定資産税が見直されました。今やタワーマンション節税といえば、富裕層の相続対策として広まっていますが、今回はその改正内容と仕組みをお知らせします。

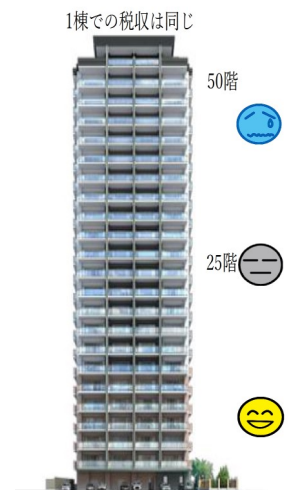
## タワーマンションの固定資産税の改正

**対象** 20階以上(高さ60m超)

**内容** **改正前:**マンション全体の税額を算出し、各戸の占有面積に応じて按分するため、同じ床面積の場合は最上階でも1階でも同じ税額になる。



**改正後:**マンション全体の税額はそのままで、1階上がる毎に0.26%税負担が上がるように按分する。50階建てなら、中間の25階は今までと同じ税負担で、それより低層階は減税に、高層階は増税になる。



## タワーマンション節税とは

タワーマンションの時価(販売価格)と相続税評価の乖離を利用したスキームで、高層階になるほど、その差が大きくなり、節税効果が大きくなります。

**土地:** 路線価(時価の70~80%)で評価され、各戸の占有面積にて底地が按分されるため、タワーマンションのように戸数が多いと、より持分は少なくなる。

**建物:** 固定資産評価額(時価の60~70%)で評価され、土地同様、専有面積にて按分されるため、最上階も1階も同じ評価となる。

|     | 時価      | 評価額     | 差額      |
|-----|---------|---------|---------|
| 高層階 | 1億円     | 3,000万円 | 7,000万円 |
|     | 7,000万円 | 0       | 4,000万円 |
| 低層階 | 5,000万円 | 0       | 2,000万円 |



今回の改正は、タワーマンションの高層階と低層階で税負担の増減はありますが、トータルの税収は増税にはなっておらず、固定資産税評価額についても改正はありませんでした。

**補足 固定資産税の過払いに注意！**

毎年4月下旬に、固定資産税の納付書と明細書が送られてきますが、内容を見ている方は少ないと思われます。役所の手違い等で、軽減特例などが正しく適用されていない可能性もありますので、ご注意ください。特に確認いただきたい所に★を付けています。(堺市HPより抜粋)

**平成 29年度 固定資産の課税明細書**

納税義務者名 堺市 太郎

お問い合わせはこの通知書番号で  
通知書番号 1234-5678-9

| 区分   | 所在 地<br>(家屋番号) | 共用物件番号<br>(分離) | 登記地目・種類 | 屋根    | 課税地積・課税延床面積 (㎡)   |                | 価格 (評価額) (円) |             | 備 考 |
|------|----------------|----------------|---------|-------|-------------------|----------------|--------------|-------------|-----|
|      |                |                | 現況地目・構造 | 建 築 年 | 前年度固定資産税課税標準額 (円) | 固定資産税課税標準額 (円) | 軽減 税 額 (円)   |             |     |
|      |                |                | 住宅認定区分  | 階 数   | 前年度都市計画税課税標準額 (円) | 都市計画税課税標準額 (円) |              | 相 当 税 額 (円) |     |
| ① 土地 | ② 堺区南瓦町100番1   | ④ xxxxxxxxx    | ★⑤ 宅地   |       | ★⑪ 100.00         | ★⑭ 12,000,000  |              |             |     |
|      |                |                | ★⑥ 宅地   |       | ⑫ 2,000,000       | ⑮ 2,000,000    |              |             |     |
|      |                |                | ★⑦ 専用住宅 | F     | ⑬ 4,000,000       | ⑯ 4,000,000    | ⑰ 40,000     |             |     |
| ① 家屋 | ② 堺区南瓦町100番地1  |                | ★⑤ 居宅   | ⑧ 日本瓦 | ★⑪ 100.00         | ★⑭ 8,000,000   | ⑰ 新築減額該当     |             |     |
|      | ③ (100-1)      |                | ★⑥ 木造   | ⑨ H28 |                   | ⑮ 8,000,000    | ⑰ 56,000     |             |     |
|      |                |                |         | ⑩ 2F  |                   | ⑯ 8,000,000    | ⑰ 80,000     |             |     |

|    |                       |   |
|----|-----------------------|---|
| ★⑤ | 登 記 地 目               | 登記簿に記載されている地目です。  |
|    | 種 類                   | 家屋の種類です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。  |
| ★⑥ | 現 況 地 目               | 実際の利用形態による地目です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。   |
|    | 構 造                   | 家屋の構造です。一部省略しているものもあります。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。  |
| ★⑦ | 住 宅 認 定 区 分           | 専 用 住 宅：住宅やマンション等の敷地として利用されている土地。<br>(固定資産税、都市計画税ともに課税標準の特例措置が適用されます)<br>併用住宅・混在用地：敷地の一部が住宅として利用されている土地。<br>(住宅部分について課税標準の特例措置が適用されます)<br>非 住 宅：住宅用地以外の店舗・駐車場等の敷地として利用されている土地。<br>(課税標準の特例措置の適用はありません。) |
| ★⑪ | 課 税 地 積 ・ 課 税 延 床 面 積 | 課税対象となっている土地の地積又は家屋の延床面積です。登記簿に記載されているものとは異なることがあります。   |
|    | ⑫ 前年度固定資産税課税標準額       | 平成28年度の固定資産税・都市計画税課税標準額です。ただし、平成28年中に地目の変換等用途変更があった土地は、類似する土地に比準した額ですので、用途変更前の平成28年度課税標準額とは異なります。   |
|    | ⑬ 前年度都市計画税課税標準額       |   |
| ★⑭ | 価 格 ( 評 価 額 )         | 賦課期日 (平成29年1月1日) 現在の価格 (評価額) です。  |
|    | ⑮ 固 定 資 産 税 課 税 標 準 額 | 平成29年度の固定資産税・都市計画税の算定の基礎となる額です。   |
|    | ⑯ 都 市 計 画 税 課 税 標 準 額 | 市街化調整区域に所在する土地・家屋には都市計画税は課税されません。   |
| ★⑰ | 備 考                   | [翌年度新築減額終了]：翌年度から減額措置の対象でなくなります。<br>[新築減額終了]：今年度から減額措置の対象でなくなり、本来の税額となっています。<br>[免税点未滿]：固定資産税、都市計画税ともに課税されません。  |
| ★⑱ | 軽 減 税 額               | 法令などに基づいて軽減した税額です。  |
|    | ⑲ 相 当 税 額             | 土地・家屋別にそれぞれの固定資産税額と都市計画税額を算定し、合計したものです。<br>備考欄に「減免」・「軽減有」・「新築減額該当」などの記載があるものは軽減後の税額です。<br>(算定方法) 固定資産税額=固定資産税課税標準額×1.4/100 (税率)<br>都市計画税額=都市計画税課税標準額×0.3/100 (税率)                                       |

今回は固定資産税のみの改正でしたが、平成30年度の改正では、タワーマンションの固定資産税評価額についても高層階について増税される方向で検討されており、節税効果は薄まるといえます。既存のタワーマンションには遡って適用されないため、平成30年度の改正を見越して駆け込み需要があるかもしれません。

固定資産税の税額については、一度この機会に見ていただき、少しおかしいなど感じた場合は、該当する市町村の税務担当へ電話で確認してみてください。  
クラージュ総合会計事務所 水川 亮