

# 相続税・贈与税・土地住宅税制等の注目すべき 平成 29 年度改正点 2

## タワーマンションに係る固定資産税額等の見直し

いわゆるタワーマンション(高さが60mを超える建築物のうち、複数の階に住戸が所在しているもの、居住用超高層建築物)に係る固定資産税・都市計画税等が見直されます。

### (1) 概要

現行では、建物全体に係る固定資産税・都市計画税を各区分所有者の専有部分の床面積で単純にあん分する方法により各住戸の負担額を計算しているため、階数にかかわらず床面積が同じであれば固定資産税額等も同じ額で課税されています。

そこで、建物全体に係る固定資産税額等の総額は変えず、階数による負担額に差を設けるための補正を行うこととなりました。

### (2) 補正方法

各区分所有者の専有部分の床面積を階層別専有床面積補正率(注)により補正し、補正後の床面積により全体に係る固定資産税額等をあん分します。

各住戸の固定資産税額

$$= \text{一棟税額} \times (\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率} / \text{専有床面積の合計})$$

(注) 階層別専有床面積補正率・・・住戸の所在する階層の差異による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率で、最近の取引価格の傾向を踏まえ、下記の算式で求めます。

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

この補正率を用いると、40階の固定資産税額は1階に比べて10%増加することになります。

### (注1) 居住用以外の専有部分がある場合

まず、全体に係る固定資産税額等を床面積により居住用部分と非居住用部分にあん分し、居住用部分の税額を各区分所有者にあん分する場合についてのみ、階層別専有床面積補正率を適用します。

(注2) その他の補正

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、その差異に応じた補正を行います。

(注3) 区分所有者全員による申し出があった場合その申し出た割合により固定資産税額等をあん分することも可能です。

(3) 不動産取得税

不動産取得税についても、固定資産税・都市計画税等と同様の見直しが行われます。

(4) 適用時期

平成30年度から新たに課税されることとなるタワーマンションについて適用されません。ただし、平成29年3月31日以前に売買契約が締結された住戸を含むものを除きます。