

マンションの固定資産税の見直しについて

政府・与党は平成29年度税制改正で、タワーマンションなどの高層マンションにかかる固定資産税を見直す方針であることが、ニュースで伝えられました。一般の関心が高い項目と思われますので、今回は速報として取り上げます。

まず、マンションにおける現在の固定資産税について確認しましょう。

固定資産税は、土地・建物それぞれについて地方自治体が定めた評価額（固定資産税評価額：公示価格の70%程度の水準）に一定料率を掛けて求められます。一戸建ての場合、その土地・建物の所有者が通常一個人であるため、その総額が一個人に対して課せられます。

一方、分譲マンションの場合、土地・建物それぞれについて固定資産税の総額が求められる過程は一戸建てと変わりませんが、土地・建物の所有が区分所有の形態となっているため、持分つまり個々の所有する床面積に応じて税総額を案分し、個々の所有者に課税する方式を取っています。そのため、同じマンションであれば、床面積が同じであればどの階に住んでいても同じ税額が課せられます。

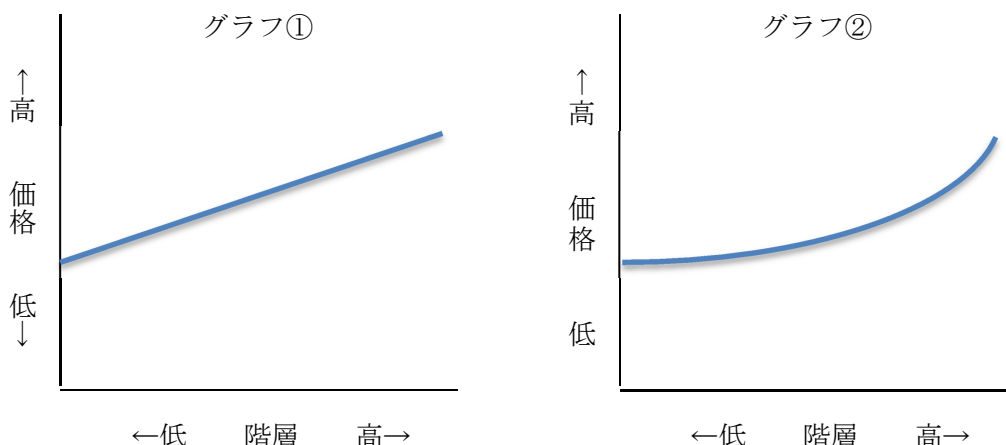
しかしながら、マンションの場合、実際の取引価格は高層階になるにつれて高くなるのが一般的です。特にタワーマンションといわれる高層マンションにおいては、高層階と低層階の価格差がかなり大きいのが実態です。そのため、納税者の不公平感があり、資産価値に応じて課税する固定資産税の考えからしても望ましくないとの判断から、次の税制改正でマンションにかかる固定資産税を見直す方針となったようです。

なお、政府はマンションの相続税額についても見直しを検討する考えです。タワーマンションをめぐっては、高層階の物件が取引価格の割に相続税が安く済むため、節税目的で購入する「タワマン節税」が問題になっており、是正する必要があるとの認識のようです。

では、新たな固定資産税はどのように求められるようになるのでしょうか。

ニュースでは、20階建て以上の物件を対象に、高層階になるほど固定資産税の税額が高くなるよう見直し、高層階は増税、低層階には減税にして、1棟当たりの税総額は変わらないようにするとこのことで、税額の傾斜配分の手法は今後詰めるそうです。

さて、上記背景からして、税制の見直しはうなずけるものと言えるでしょうが、問題は、今後詰めることされる税額の傾斜配分の手法です。



例えば、マンションの実勢価格が、グラフ①のように、階層に比例して徐々に上がっていくのであれば、傾斜配分のテーブルを作成することは難しくないでしょう。

ところが、実際の価格と階層の関係はグラフ②に近いようです。低階層から中階層に向けては価格の上昇は比較的緩やかで、高階層に向かうにしたがって価格の上昇が大きくなる特徴があるようです。その理由ですが、高階層になると間取りや内装が高級化志向になるなど、階層以外の要素が関係していると考えられます。また、現在の高階層に有利な税制が、高階層の取引価格を押し上げる要因になっていることも否めないでしょう。

もし、グラフ②をイメージした税額の傾斜配分を目指すならば、そのテーブルは少々複雑になることが予想されます。またその場合、高階層の増税額が比較的大きなものとなる可能性が高く、既存の所有者などからの反発が大きくなると予想されます。

また、マンションの固定資産税の見直しは、高層マンションに賃貸で済む方の家賃にも影響を与えるでしょう。マンションオーナーは、固定資産税の増税分を家賃に転嫁したいと考えるからです。

これらの要因や影響を考えると、今回の見直しで一度に実勢価格へ近づける傾斜配分のテーブルを作成することは容易ではありません。第一弾としては、グラフ②よりもずっと緩やかな傾斜配分のテーブルになるのではないかと筆者は考えています。

一般社団法人全国経営診断士会

〒112-0004

東京都文京区後楽 2-2-17 NBD 三義ビル

TEL: 03-3812-8211 FAX: 03-3812-8213

mail@cbca.jp

http://www.cbca.jp

お問い合わせ先