

平成29年度税制改正

～居住用超高層建築物に係る課税の見直し～

平成29年税制改正により、居住用超高層建築物に係る課税の見直しが行われましたので、その改正内容についてお知らせいたします。

居住用超高層建築物に係る課税の見直し

マンションの固定資産税については床面積により按分して計算するため、実査の取引価格は高層階になるほど高くなる傾向にあるにもかかわらず、床面積が同じであれば高層階でも低層階でも税額は同額となっています。

このため、実際の取引価額を踏まえた按分方法に見直し、一棟全体での固定資産税の額の合計は変わらない仕組みとされます

固定資産税等の見直し

居住用超高層建築物に対して課す固定資産税について次の見直しを行う。

- ① 建築基準法令上の「超高層建築物」（高さが60mを超える建築物）のうち、「居住用超高層建築物」については、その居住用高層建築物全体に係る固定資産税額を各区分所有者に按分する際に用いるその各区部所有者の専有部分の床面積を「階層別専有床面積補正率」により補正する。
- ② 階層別専有床面積補正率は、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する。
- ③ 居住用以外の専有部分を含む居住用超高層建築物においては、まずその居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を、床面積により居住用部分と非居住用部分に按分の上、居住用部分の税額を各区分所有者に按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する。
- ④ 上記①から③までに加え、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う。

<居住用超高層建築物の固定資産税の計算方法>

改正前	各住戸の税額＝ 一棟の税額 × $\frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}}$
改正後	各住戸の税額＝ 一棟の税額 × $\frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率（※）}}{\text{専有床面積（補正後）の合計}}$

※一階を100とし、階が一つ増すごとに、39分の10（約0.256）を加えた数値
なお、都市計画税・不動産取得税についても同様の改正措置が講じられます。

<適用時期>

この改正は平成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住戸を含むものを除く）について適用されます。