

SBC

First Tax

エスビーシー・ファーストタックス

2017年(平成29年)

6月5日(月)

発行: 税理士法人 SBC パートナース
大阪市北区太融寺町3番24号
日本生命梅田第二ビル3階

SBC Seminar

セミナー案内

魔法の決算書セミナー
~7つのポイントで決算書が読める!~

日時: 2017年9月7日(木)
8:00~9:00(開場7:45~)

講師: 税理士法人 SBC パートナース
木下 英人

対象: 経営者の皆さま

定員: 5名(先着順)

参加費: 1名様 3,000円(税込)
弊社顧問契約先 1,000円(税込)
※当日会場にてお渡し下さい。

会場: 税理士法人 SBC パートナース
名古屋支店 会議室

お問合せ: 税理士法人 SBC パートナース
Tel: 052-203-1112

(担当: 稲垣・野々部)

高層階ほど増税になるタワーマンション 省令で規定された固定資産税の計算方法

平成29年度税制改正において、富裕層の節税策として話題となっていたタワーマンションの固定資産税の計算方法が見直され、総務省令では大綱で示されていた計算方法が規定された。この計算方法は、原則として、平成30年1月1日時点で新たに課税対象となるタワーマンションから適用される。ただし、改正法施行日前の平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含む既存のマンションには新たなルールは適用されない。

税制改正大綱では、「高さが60メートル超の建築物(「超高層建築物」)のうち、複数の階に住戸が所在しているものについては、その居住用超高層建築物(いわゆるタワーマンション)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分占有者の専有部分の床面積を、住戸の所在する階層の差異による床面積当たりの取引価格の変化の傾向を反映するための補正率(「階層別占有床面積補正率」)により補正する」としていた。

その階層別占有床面積補正率は、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。具体的には、中間の階の固定資産税額は現在のルールと同じにして、1階上がるごとに約0.26%ずつ税額が増えるようにし、逆に中間階より1階下がるごとに約0.26%ずつ税額が下がるようにする。この結果、高層階ほど増税、低層階ほど減税となる。

なお、高層マンションの区分所有者全員による申し出があった場合には、その申し出た割合により固定資産税額を按分することもできる。

この改正は、原則として、平成29年1月2日以後(賦課期日平成30年1月1日)に新たに完成した高層マンションから適用される。ただし、同日以後に完成した高層マンションでも、平成29年4月1日前に専有部分に係る最初の売買契約が締結されたものについては新たなルールは適用されない。

Scope

具体的な計算方法

新たな固定資産税の計算方法を算式で示すと、「各住戸の固定資産税＝一棟全体の固定資産税額×各住戸の専用床面積×階層別占有床面積補正率{100+(10/39)×(居住の用に供する専有部分が所在する階-1)}÷占有床面積(補正後)の合計」となります。また、専有部分において、天井の高さや附帯設備の程度、仕上部分が他の部屋より充実している場合などは、別途その差異に応じた補正を行うこととなります。

【注意】 当記事に記載されている情報が万一誤りがあった場合、または当記事を利用することにより生じた損失や損害などについては、いかなる場合も一切の責任を負いません。あらかじめご了承ください。