

タワーマンションの固定資産税の計算方法

平成 29 年度の改正により、タワーマンションの固定資産税の計算方法の見直しが行われ、3 月 31 日付で公布された総務省令で、計算方法が規定されました。本改正は、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ます。ただし、平成 29 年 4 月 1 日前に売買契約が締結されたものについては、従来どおりの計算方法で固定資産税を計算します。そこで今回、当該改正内容について、現行の制度とともに説明します。

1. 居住用超高層建築物について

今回の改正では、建築基準法上の『超高層建築物』である高さ 60 メートル超の建築物の内、住戸が複数の階に所在しているものを『居住用超高層建築物』と定義しています。これはいわゆるタワーマンションと呼ばれるもので、おおよそ地上 20 階以上のマンションが該当します。

2. 現行の計算方法について

現行の制度では、区分所有マンションの固定資産税の計算は次の方法により行われます。

- ① 最初にマンション一棟全体にかかる固定資産税を計算します。土地と建物は、別々に課税が行われ、各固定資産税の課税標準額に税率を乗じて計算した額となります。
- ② 全体の固定資産税が決定すると、この固定資産税を各住戸の専有床面積に応じて按分することにより、部屋ごとの固定資産税を計算します。

3. 改正後の計算方法について

今回の税制改正によって、居住用超高層建築物の固定資産税の計算方法は、次の方法に見直されました。

$$\text{各住戸の固定資産税} = \text{一棟全体の固定資産税} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有床面積(補正後)の合計}}$$

4. 階層別専有床面積補正率について

階層別専有床面積補正率は、『1 階を 100 とし、階がーを増すごとに 10 を 39 で除した数(約 0.25)を加えた数字』としています。当該補正率は次の算式により概算することができます。

$$\text{階層別専有床面積補正率}(\%) = (\text{階層} - 1) \times 0.25641 + 100$$

例えば、50 階建てのマンションで、一棟全体の固定資産税が 1 億円である場合において、各階の部屋数を 10 部屋(各部屋の床面積は同一)としたとき、各部屋の固定資産税は現行の制度では 20 万円となりますが、補正率を踏まえて引き直しますと次のようになります。

階層	階層別専有床面積補正率(%)	税額(円)		差額
		現行	補正後	
1	100	200,000	188,179	-11,821
10	102.3077	200,000	192,521	-7,479
20	104.8718	200,000	197,346	-2,654
30	107.4359	200,000	202,171	2,171
40	110	200,000	206,996	6,996
50	112.5641	200,000	211,821	11,821

なお、居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出があった場合には、当該申し出た割合により当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額をあん分することも可能とされています。

5. まとめ

今回の改正では、タワーマンション全体にかかる固定資産税そのものは現行と変わりませんが、当該物件の中央階を基準に高層階の所有者は税負担が増え、低層階の所有者は税負担が減ることになります。具体的には、1 階上がる毎に約 0.25%税額が増加することになります。これにより、高層階と低層階の税負担が取引価格の傾向を踏まえた形で、固定資産税が計算されるようになります。なお、都市計画税及び不動産取得税についても同様の改正が行われています。ただし、相続税の評価の見直しについては、今回の改正では言及されていないため今後の動向が気になるところです。