

資産税関係

タワーマンション課税の行方

1 はじめに

いよいよマンションの相続税評価に関する見直しが行われそうである。

令和5年度の与党税制改正大綱(令和4年12月16日決定)では、「相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」旨が記載されていた。

ここ数年、マンション、特にタワーマンションを利用した「行き過ぎた相続税対策」が問題となっており、令和5年6月1日には、「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」の第2回が開催され、見直しの方向性などについて検討が行われている。

そこでタワーマンション課税の現状と今後について検討を試みることにする。

2 タワーマンション人気の背景

タワーマンションは、1997年に規制緩和の一環として、都市計画法において、容積率の最高限度を600%とする「高層住居誘導地区」が認められ、それ以降、その建築が本格化している。

タワーマンションについては明確な定義はないが、建築基準

法では、高さ60m(階数にするとおおよそ20階)を超える建築物には厳しい規制が設けられている。

そのため、一般的に20階以上のマンションを「タワーマンション」と呼んでいる。

タワーマンションは、高層階ほど眺望が良く、日当たりも良い。また共有スペースが充実している、立地条件が良く利便性が高い等のメリットもある。そのため居住目的や投資物件として人気が高く、人気物件は高層階になるほど相続税評価額と市場価格との乖離が大きい。

3 固定資産税での対応

タワーマンションにおいては、低層階の市場価格に比べ高層階の市場価格が高くなることが多いが、固定資産税においては、区分所有者の有する専有床面積が同じであれば、低層階であっても高層階であっても、固定資産税の評価額及び税額は同額であった。そのため実際の市場価格と固定資産税とのバランスがとれていないのは不公平であるとの指摘も多く、平成29年度税制改正において見直しが行われ、平成30年度分以後の固定資産税から見直しによる課税が行われている。

固定資産税の改正により、タ

ワーマンションの1階を100とした場合、階が1階上がるごと、これに10/39を加算した数値が補正され、階が高ければ高いほど、固定資産税が高くなるように改定されている。ただし、マンション1棟全体の固定資産税の合計は変わらない仕組みとなっている。

4 相続税での対応

タワーマンションについては、令和6年1月1日以降の適用を目指し、相続税評価額と市場価格との乖離率が小さくなるような新たな算出ルールの検討が行われている。

乖離率の予測にあたっては、築年数、総階数、所在階、敷地持分狭小度の4つの指数を用い、相続税評価額が市場価格の6割程度になるまで補正をする方向のようだ。

5 おわりに

タワーマンションによる行き過ぎた節税に関して、これまで課税庁の対応は、いわゆる総則6項によるものが多く、これについては法的安定性の上でも問題があった。果たして実情に合った新しいルールが出来上がるのであろうか。関心をもって見守りたいものである。

〔 右山研究グループ 〕
税理士 奥田よし子