

みせ税理士
の

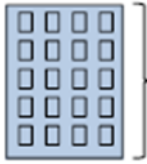
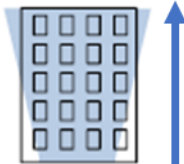
相続相談手帖

第28話

Q いつも、相続相談手帖を愛読している三木泰三(仮名)といいます。第23話でタワーマンションの購入による節税の話があり、早速5,000万円の高層マンションを購入し、現在、賃貸にて所有しています。第23話の相談手帖の最後に一部見直しの動きがありますと書いてありましたが、平成29年税制改正大綱において何か注意すべき事項が発表されているのであれば、教えてください。

A 「平成29年度税制改正大綱」において、タワーマンションに係る固定資産税の計算方法の見直しが発表されました。固定資産評価査定が変更されることで、建物の相続税評価額にも影響が出ます。なぜなら、建物の相続税評価額は固定資産税評価額をベースにしているからです。見直しの具体的なポイントは以下の通りです。

- ☑ **高さ60mを超える居住用建築物**（「居住用超高層建築物」という。）に係る**固定資産税・都市計画税・不動産取得税**について、階層の違いによる取引価格の傾向を反映させた課税が行われるように変更されます。
- ☑ **高層は増税、低階層は減税**となります。
 （2018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について適用。ただし、2017年3月31日までに売買契約が締結された住戸を含む居住用超高層建築物については適用なし）

内容	改正前	改正案
計算方法	各住戸の税額 = 一棟の税額 × $\frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{専有床面積の合計}}$	各住戸の税額 = 一棟の税額 × $\frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{補正後の専有床面積の合計}}$
イメージ図	 床面積が同じなら税額は同じ	 床面積が同じ場合高層階は税額が高く、低層階は税額が低い

三木様の場合、平成28年に購入されていますので、今回改正案の適用はありません。

(ご参考: 第23話より)

区分(分譲)マンションの相続税評価方法(事例) ⇒ さらに、図の物件を賃貸として利用すれば相続税評価額は3,400万円となり、加えて小規模宅地等の減額特例を適用すれば2,400万円と大幅に減らすことができます。

時価(市場価格)

区分マンションの時価(市場価格)と相続税評価額は、大きくかい離しています。

時価(市場価格) 1億円

相続税評価額

建物	固定資産税評価額: 2,000万円
土地	路線価 敷地面積 敷地権割合(共有部分) 200万円 × 10,000㎡ × 1,000/1,000,000 = 2,000万円
合計	4,000万円

お問合せ先: 税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男
 大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F
 TEL: 0120-985-556 URL: <http://www.nara-souzoku.net/>

カブ・オビオン
受付中