

マンション高層階 増税

「富裕層の節税」けん制

政府・与党は20階建て以上の高層マンションについて、高層階の固定資産税と相続税を引き上げる。2018年以降に引き渡す新築物件が対象。一方で低層階の税負担を軽くする。高層階の部屋は取引価格が高いわりに税金が安く、富裕層の間では節税策として購入する動きが広がっていた。

18年以降の新築 20階建て以上で

政府・与党方針

マンション高層階は増税となる
(階数・金額はイメージ)

今の制度	課税評価額	新しい制度
50階 5000万円	↑ 増税	5500万円
25階 5000万円	→ 変わらず	5000万円
1階 5000万円	↓ 減税	4500万円

(注)2018年以降に引き渡す新築物件が対象

菅義偉官房長官は24日の記者会見で「実際の取引価格を踏まえた固定資産税の案分方法を検討する」と述べた。政府・与党は12月にまとめる与党税制大綱に盛り込

むことを目指す。国や市町村の税収は現行制度を適用する場合と変わらないようにする見通しだ。対象は大都市圏で増える「タワーマンション」と呼ばれる超高層物件で、20階建て以上を想定している。上層階に行くほど景観がよくなるため、同じ面積でも取引価格が高い。

一方で、こうした物件の固定資産税や相続税の算定基準となる「固定資産税評価額」は、マンション1棟の評価額を部屋ごとの床面積で割って計算している。階層による差はなく、同じ面積なら最上階と1階が同じ評価額となり、固定資産税や相続税も原則同額になる。

資産評価システム研究センターが全国の新築高層マンションの分譲価格を調べたところ、最上階の床面積あたりの単価は最下層階より平均46%高かった。

この結果、マンション高層階の部屋を買えば、現金のまま相続するよりも、相続税の金額も抑えやすい。富裕層しか使えない節税策として批判が高まっていた。固定資産税も取引価格の割に安くすむ。

総務省が検討している新しい評価額の仕組みは、高層マンションの中間の階は現行制度と同じ評価額にする一方、中間階よりも高層の階では段階的に引き上げ、低層の階では段階的に引き下げ、評価額5000万円

の建物にかかる固定資産税は単純計算で年70万円。5500万円になれば固定資産税は年77万円に増える。

新しい税制の対象は18年以降に引き渡す新築物件に限定する。既存の物件は今の税制を適用する。現在の税負担を前提に高層階を購入した住民から強い批判が出るためだ。

20階建て以上の高層マンションは建築規制の緩和により、1999年から関東、東海、関西の三大都市圏で急増。すでに全国で1200棟を超えている。15年に相続税が引き上げられて高層マンション節税の人氣が高まったことから、今回対策に乗り出すことにした。