

優和の“相続”かわら版

タワーマンション節税の行方

1. 平成29年度税制改正

相続税においてタワーマンション節税（以下、「タワマン節税」）と言われるものが幅を利かせていましたが、この程平成29年度税制改正において、これに一定の是正措置とも言える固定資産税評価方法が導入されることとなりました。その影響はどのように考えられるのでしょうか。

2. タワーマンション節税

いわゆる「タワマン節税」とは、実際の取引価額と相続税評価額の差額が

実際の取引価額（例えば、2億円） > 相続税評価額（例えば、1億円）

となることに着目して、タワーマンションを購入して課税遺産総額を圧縮し相続税額軽減を実現しようとするものです。

3. 具体的検討

今回の税制改正で導入される規制の具体案は、高さ60メートル以上（およそ20階以上くらい）の高層マンションを対象に、1棟の固定資産税額を決定した上で、中間層から上に行くほど増税、下にゆくほど減税にする。負担額の変化は、1階ごとに0.25%程の率で変えてゆくというように固定資産税負担の按分ルールの見直しということになりました。

シミュレーションしてみると例えば40階建マンションの最上階の場合、約5%の増税となる見込みです。取引価額とのバランスを考えると、実際の取引価額の下落さえなければ、まだまだ節税効果は失われていないとも考えられます。

4. 改正の適用時期等

上記改正は、平成30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（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ものを除く。）について適用するとしております。

したがって、従前から保有している高層マンションについては、特に固定資産税評価額の見直しはなく、これまで通りの水準での課税となります。