

# 5 月 NEWS

## 【1】 税制情報

●平成 29 年度税制改正により、居住用超高層建築物（いわゆる「タワーマンション」）に係る固定資産税及び不動産取得税について、各区分所有者ごとの税額を算出する際に用いる按分割合を、実際の取引価格の傾向を踏まえて補正するよう見直されることとなりました。

## 【2】 改正の背景

●平成 27 年 1 月 1 日以後に発生した相続から、相続税の基礎控除額の引き下げられ、相続税納税対象者が増加することとなりました。

全国平均にして、改正前は 4%であったのに対し、改正後は 8%とおおよそ倍増したと言われていました。

この頃より、相続財産である金融資産を用いて生前中にタワーマンションを購入し、相続税評価を下げ、相続税を節税するといった動きがよく見られるようになってきました。

一般的に、相続税評価額は時価（実際の売買価格）よりも低く算出されることや、タワーマンションのように高層階であればあるほど、各区分所有者の土地の持分割合が小さくなるため、相続税の軽減を図ることが可能となっていました。

## 【3】 改正の内容

●従前の固定資産税額については、一棟全体の固定資産税額を、各区分所有者の専有床面積により按分していました。

平成 30 年 4 月 1 日からは原則として、実際の取引価格の傾向のより按分することとなります。

具体的には、階層別専有床面積補正率で補正した各住戸の専有部分の床面積が全体の専有床面積に占める割合で一棟の固定資産税額を按分します。

計算式に置き換えると下記のとおりとなります。

$$\text{各住戸の固定資産税額} = \frac{\{100 + (10/39) \times (\text{居住の用に供する専有部分が所在する階}-1)\}}{\text{一棟全体の固定資産税額}} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有床面積（補正後）の合計}}$$

この度の改正により、居住する階層に応じて区分所有者が負担する固定資産税が変動することとなります。

なお、本改正は、平成 30 年 4 月 1 日から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住戸を含むものについては除外されます。

## 【 5月の主な税務 】

5月の申告や提出の主なものは以下の通りですのでご確認ください。

提出期限等	内容
5月10日	4月分源泉所得税・住民税の特別徴収税額の納付
5月31日	3月決算法人の確定申告
5月31日	3月、6月、9月、12月決算法人・個人事業者の3月ごとの期間短縮に係る確定申告
5月31日	法人・個人事業者の1月ごとの期間短縮に係る確定申告
5月31日	9月決算法人の中間申告
5月31日	消費税の年税額が400万超の6月、9月、12月決算法人の3ヶ月ごとの中間申告
5月31日	消費税の年税額が4,800万超の2月、3月決算法人を除く法人の1ヶ月ごとの中間申告（1月決算法人は2ヶ月分）

## 【 スタッフの一言 】

最近はずっと暖かくなり、過ごしやすい日が続いていますが、「春インフル」と呼ばれるインフルエンザが地域によって散発的に流行しているようです。

日によっては朝晩冷え込むこともありますし、体調管理には十分留意していきたいと思いません。

内田