

タワーマンションへの増税はわずか

◆2017年度税制改正法案がまとまる

17年度税制改正は、税制改正大綱にしたがい法案化され3月には決定される見通しだ。その中で、マンション業界が注目していたタワーマンションへの増税は、わずかなものになりそうだ。これは高額で売買されるマンションが、相続時の評価では著しく安く資産家の節税策となることへの不満に国税庁が答えたものだ。

見直しの概要は以下の通り。相続時の評価となるマンションの建物固定資産税評価額は内外装の仕様、設備に従い全体を評価した後に、個々の住宅については専有床面積による按分で算出することになっている。改正により、階層の差異による価格の変化を反映する補正率（1階から階が一つ増すごとに10/39パーセント増す）が適用される。つまり10階上がると2.56%加算される程度の評価増だ。

◆マンションの管理組合の議決権に影響を与えないか

ペントハウスと呼ばれるようなタワーマンションの最上階は特別なプレミアムがついて高額となっているが、今回の改正ではそこまで反映されることはない。資産家の相続税の節税策への影響はわずかだ。高額なマンションの販売にあたる事業者は一安心だが、一方で今回の改正は別の問題に波及しかねない。

マンションは「建物の区分所有等に関する法律」（通称区分所有法）で規定される集合住宅である。そして建物の管理を図るために区分所有者の団体（通称管理組合）が設けられる。この管理組合が例えば建替えの決議をする際には、区分所有者及び議決権の5分の4の賛成が必要となる。この議決権は、原則各共有者の持分（各共有者の専有部分の床面積の割合）によるが、管理規約で変更することができるため、一般のマンションの同一プランでは、階数に関わらず同じ議決権とされている。前段で述べたように建物固定資産税も持分で按分されるので、面積が同じなら同等だった。ところが今後販売するマンションでは、改正によって固定資産税の負担が階層によって変わることが前提に議決権を決めなければならない。区分所有者の間で税負担の差が広がると、議決権に反映するべきとの声が出るようになり、管理組合の運営に支障をきたす恐れがある。 【川口満】