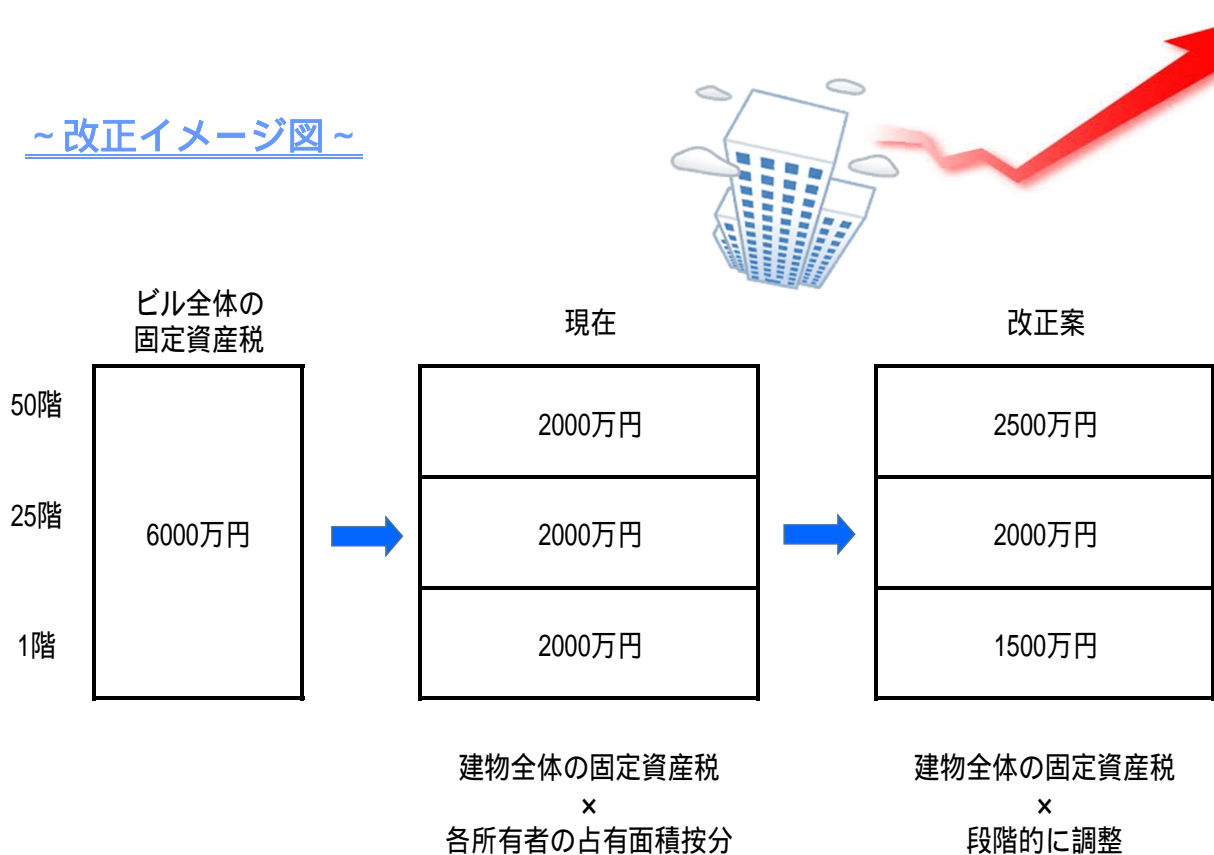


～高層マンションの固定資産税の見直し～

平成 29 年度の税制改正で「高層マンションに係る固定資産税の見直し」の検討が進められています。

何故、見直しが行われることになったかといいますと、一般的に、眺望がよいことやセキュリティなどが高まることなどから、高層階になるほど売買価格は高くなる傾向にあります。しかし、固定資産税評価額にはこれらの要素は反映されていません。そこで、売買価格と固定資産税評価額との乖離について考慮すべきという議論が進められているのです。

～改正イメージ図～



現在総務省が検討している方法は、一棟の固定資産税評価額や税額は変えず、各所有者が負担する税額按分の際に**段階的**に補正を行うという方法です。

～高層階は必ずしも売買価格が高いのか？～

一般的には、高層階の方が低層階よりも売買価格は高くなりますが、必ずしも高層階の方が高くなるとは限らないケースも考えられます。

case.1

大地震が起こると想定されている地域においては、中低層階の人气が高まる

case.2

高層マンションが近隣にも多く部屋によっては、眺望がイマイチ

case.3

高層階とは20階以上の建物が想定されているが、19階なら該当しないのか？
19階マンションの人气が高まり売買価格が高くなる可能性もあるのでは？

このようなことも考えられるため必ずしも階数のみで一律基準を設定することに疑問が残りますので、**段階的**な明確な基準の公表が気になるところです。

家屋や土地の固定資産税評価額の評価替えは3年に1度行われ、次の評価替えは平成30年になります。新しい税制の対象は、平成30年以降に引渡しされる新築物件に限定され、既存の建物は現行の税制が適用される見通しです。固定資産税は、所有している期間負担し続ける税金です。その後の税金負担に大きく差がでてくる可能性がありますので、この時期に購入を検討される場合には、引渡時期に注意してください。

