

～最近話題の税に関するトピック～

平成 29 年度税制改正において、相続税・贈与税については、①国外財産にかかる相続税等の納税義務の見直し、②取引相場のない株式の評価方法の見直し、③広大地評価の見直し、④相続時精算課税制度の適用範囲の見直しなどが行われました。

一方ここ数年課税庁が問題にしてきたタワーマンション節税については、階層別専有面積補正率を乗じて税額を計算するという改正が行われ、平成 30 年から固定資産税・不動産取得税については、高層階と低層階の税額が同じという不合理が整備されました。

そこで本ファームニュースでは、タワーマンション節税規制を中心にニュース等で見かける税に関するトピックについて簡単にご紹介します。

1. タワーマンション節税の規制強化

(1) 定義

今回の平成 29 年度地方税制の改正では、新たに「居住用超高層建築物」が定義されました。

具体的には、建築基準法上の「超高層建築物」である高さ 60 メートル超の建築物のうち、複数の階に住戸が所在しているものを「居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）」としています。

(2) 従来 of 制度の仕組み

ここでは、従来からタワーマンションの高層階を買うと固定資産税や相続税の節税になると言われてきた理由について記載します。

「タワーマンション節税」が成り立つとされている原因は、税金を計算する際に使われてきたマンションの財産価値の評価の仕方にあります。

ポイントは次の 3 つになります。

- ① 土地・建物は評価額が低めである
- ② タワーマンションは土地の持分割合が非常に低く抑えられる
- ③ タワーマンションは建物の評価額が高層階ほど低く抑えられる

① 土地・建物は評価額が低め

土地と建物のそれぞれについて、固定資産税を課税する場合の評価方法と、相続税を課税する場合の評価方法は路線価や固定資産税評価額を用います。それぞれの評価方法の詳細については割愛いたしますが、大まかに、「路線価」は実勢価格の 70～80%、「固定資産税評価額」は 60～70%というイメージです。

つまり、土地も建物も、税金を計算する上では、財産価値が実際の市場価値よりも低く評価されます。

Tax Consulting Firm EOS Firm News Vol.30 Jun'17

② 土地の持分割合が非常に低く抑えられる

マンションで「土地」というとなかなかイメージしにくいと思いますが、マンションは土地の上に立っているので、それぞれのマンションの居室に応じた土地の持分があります。

土地（底地）の評価額は、各戸の床面積に応じて平等に割り振られます。マンションの場合、たくさんの世帯が入居しますので、「持分割合」は戸数が多いほど低くなります。

特に、タワーマンションは超高層で階数が非常に多いので、持分割合はその分、なおさら低く抑えられます。

その結果、土地の評価額は相当低いものになります。

③ 建物の評価額が高層階ほど低く抑えられる

最後に、マンションの建物部分の財産価値はどのように評価されるでしょうか。

建物の評価方法は、基本的には土地と同じように、広さに応じて平等に割り振られます。つまり、高層階だろうが低層階だろうが、同じ広さならば評価額は全く同じです。

しかし、実際の市場価格は、タワーマンションの場合、高層階の方が圧倒的に人気があります。

したがって、当然、市場価格は低層階よりも相当高く設定されています。

その結果、高層階ほど、税法上の評価額を実際の市場価格よりも低く抑えることができるのです。

(3) 改正の内容

今回の改正で見直されたのは、タワーマンションの固定資産税と不動産取得税の取り扱いです。

高さが60mを超えるタワーマンションの固定資産税等の計算方法は、1階を100とし、1階を増すごとにこれに10を39で除した数を加えた数値、すなわち1階ごとに約0.26%高くなるように改正されます。

その結果、建物の固定資産税等は40階建てのタワーマンションなら1階と40階とを比較すると40階の方が約10%高くなります。

この増税は、平成30年の新築・引渡し物件（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）からであり、今年中に完成し、引渡しを受ければ現行法のままです。

また、平成30年以降の新築・引渡し物件であっても、平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸であれば、そのタワーマンションの評価も現行法のままです。



2. ビットコイン等の仮想通貨が非課税に

(1) 仮想通貨の定義

仮想通貨は、インターネットを通じて不特定多数の者の間で物品やサービスの対価に使用でき、中央銀行などの公的な発行主体や管理者が存在せず専門の取引所を介して円やドル・ユーロ・人民元などの通貨と交換できます。仮想通貨の種類は 600 種類以上あるといわれています。

これまでは、法律に仮想通貨の定義がなかったため、消費課税の対象とされてきました。

しかし、平成 28 年 6 月に公布された資金決済に関する法律(資金決済法)により、仮想通貨も紙幣等と同じ“支払の手段”として法的に位置づけられました。

(2) 仮想通貨に係る消費税の取扱い

仮想通貨の消費税を考える上では、消費税法の『非課税取引』の考え方が重要になります。消費税法別表第 1 の二は、金融商品取引法 2 条 1 項に規定する有価証券(政令に定めるものを含む)及び外国為替及び外国貿易法(以下「外為法」という) 6 条 1 項 7 号に規定する支払手段(政令に定めるものを含む)を非課税として掲げています。

今までビットコインなどの仮想通貨は、消費税法上非課税取引のいずれにも該当しないため、消費税が課税されると考えられていました。

しかし、日本を除く主要国では仮想通貨に対して消費税が非課税とされている背景からも、仮想通貨は上記消費税法別表第 1 の二に掲げる支払手段に該当するとして非課税とするべきではないかという要望も多くありました。

平成 28 年 5 月 25 日に成立した改正資金決済法で『仮想通貨』の定義がなされ、他の支払手段と同様のものであることが明示されたため、その結果を受けて消費税についても非課税とされることとなります。

ちなみに、現在、ビットコイン等は税込価格のレートで取引されていることから、改正後は税抜価格(非課税)のレートで取引されることが想定されています。

(3) 適用時期等

上記の改正は、平成 29 年 7 月 1 日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等及び課税仕入れについて適用されます。



3. 酒類の販売ルールの見直し

(1) 制度の背景

「酒税の保全及び酒類の取引の円滑な運行」及び「酒類の適正な販売管理の確保」を図ることを目的とした酒税法等の一部改正法が平成 28 年 6 月 3 日に公布され、これに基づき、平成 29 年 3 月 31 日に「酒類の公正な取引に関する基準」（国税庁長官告示）が策定されました。

（国税庁 HP より）

大型ディスカウント店が、不当な安さで販売する営業手法を封じることにより地域の小型店を守り、活性化を取り戻すことを目的とされています。

(2) 基準の概要

酒類業者は、次のいずれにも該当する行為を行ってはならないとされています。

- ① 正当な理由なく、酒類を総販売原価を下回る価格で継続して販売すること
 - ② 自己又は他の酒類業者の酒類事業に相当程度の影響を及ぼすおそれがある取引をすること
- ※ここでいう「正当な理由」とは、季節限定品でその期間が過ぎたものや、ラベルに汚損がある等の理由で、通常の価格で販売することが困難であると認められる場合をいいます。★ ★ ○



(3) 適用時期等

平成 29 年 6 月 1 日以降に行う酒類の取引から適用されます。

以上 3 点ほど身近な税金の話題をご紹介いたしました。

本紙に関するお問合せ、税務に関するご相談等は、下記までご連絡くださいませ。

税理士法人 EOS 東京都港区西新橋 1-2-9 日比谷セントラルビル 5 階

TEL: 03-4577-1806 FAX: 03-4577-1898

E-mail: accounting@epcs.co.jp <http://www.epcs.co.jp>