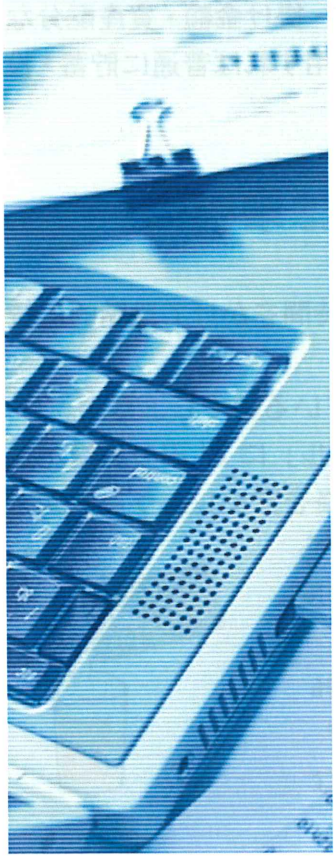
88

Business Letter
News&Topics

浅田会計事務所
ASADA BUSINESS SERVICE

平成29年4月20日発行



タワーマンションの固定資産税の計算方法変更へ

平成29年度税制改正により、タワーマンションなどの高層マンションにかかる固定資産税の計算方法が見直されます。

現在マンションの固定資産税は、まず1棟全体としての固定資産税評価額を算定し、税の総額を算出した上で各部屋の床面積に応じて税額を割り当て、固定資産税を計算しています。つまり、同じ床面積であれば、階層に関係なく固定資産税額は同額です。

一方、実際の取引価格は高層階ほど高いのが一般的です。低層階との価格差があるにもかかわらず、税額には反映されていないため納税者に不公平感があると問題視されていました。そのため本改正では、高層マンションの階層の違いによる実際の取引価格の違いを考慮し、取引価格の傾向を反映するための補正をしています。

具体的には、高さ60mを超える居住用建築物のうち、複数の階に住戸が所在しているものを対象とし、固定資産税額を按分する基準となる各専有部分の床面積を、「階層別専有床面積補正率」により補正し、高層階になるほど固定資産税の税額が高くなるように見直すというものです。1棟当たりの税額の総額は変わりませんが、高層階では増税、低層階では減税になります。

「階層別専有床面積補正率」とは、階層が1階上がると税額の按分の基となる床面積が約0.26%(39分の10)大きくなるように設定された補正率をいいます。

なお、本改正は、固定資産税額の按分についての見直しであり、固定資産税評価額に関する見直しではないことから、相続税の評価について直接影響を与えるものではありませんが、今後見直しが行われていくと思われます。

本改正は平成30年度から新たに課税されることとなる新築タワーマンションに適用されます。

星野リゾート大阪初進出　2022年開業へ

1泊10万円近い高級旅館などを展開する星野リゾートが今年3月、ＪＲ新今宮駅前に600～800室の大型ホテルを建設すると発表しました。新今宮といえば通天閣など新世界の最寄駅のひとつ、あまり治安のよくないエリアとして知られています。

星野佳路(よしはる)グループ代表は「大阪のことを知らないから気にしていないわけではない。イメージが良くない場所はどの国にも存在し、そうしたエリアは再開発をきっかけにどんどん生まれ変わっていく。星野リゾートが新しく大阪で仕事をさせてもらうには、都市が抱えている課題の解決の一助になることがとても大切だ」と。

簡易宿泊所が多く、ひと昔前までは日雇い労働者の町「ドヤ街」と呼ばれてい

た新今宮も、関西空港や京都・奈良方面へアクセスの良さから近年では「外国人バックパッカーの聖地」へと変貌を遂げています。

この星野リゾートの進出を機に官民一体となって新今宮エリアの再開発を成功させてもらいたいものです。

個人型確定拠出年金(個人型ＤＣ)愛称「ｉDeCo」　その２

個人型確定拠出年金(個人型ＤＣ)愛称 iDeCo は「自助努力による老後資産形成を国が支援する制度」です。

先にビジネスレター85 号でご紹介しましたが、平成 29 年 1 月から原則 20 歳以上 60 歳未満のすべての人が確定拠出年金を利用できるようになりました。

以下は再掲になりますが

3 段階で税制のメリットがあります。

積立時（所得控除）⇒運用時(運用益のすべてが非課税)⇒受取時（「退職所得控除」または「公的年金等控除」が適用できる）

デメリットもあります。

① 原則 60 歳まで引き出せません。(50 歳以上で加入した場合など、通算加入者等期間が 10 年に満たない場合は、受給開始年齢が段階的に引き上げられます)

② 加入者が負担する各種手数料があります。

世間で iDeCo への関心が高まっていますが、国民年金基金連合会が公表している資料によると、iDeCo の新規加入者は平成 29 年 1 月で 26,705 人、2 月では 49,020 人、既に加入していた人との合計では 378,949 人で、現在の対象者およそ 4,000 万人に対してまだ 1%にも達していません。

これまで加入している国民年金、厚生年金の制度とは違い、始めるには金融機関・掛け金額・資産配分などを自分で決める必要がありますが、メリット・デメリットをよく理解した上で利用すれば普通に貯蓄・投資を行うよりも老後の資産形成に有益なものだと思います。

「ビール」は減税　「発泡酒」、「第３のビール」は増税に

平成 29 年度税制改正において、ビール系飲料の酒税の税額が 10 年程度の長い時間をかけて段階的に統一される方針です。

普段、私たちが飲んでいるビール系飲料の値段にはどのくらいの酒税が含まれているのでしょうか。

現在は 350 ㎖缶に対して、「ビール」に 77 円、「発泡酒」に 47 円、「第 3 のビール」に 28 円の酒税が課せられています。そもそも「ビール」の酒税が高いため、ビール会社がなんとか価格を安くしようと開発をしてできたものが「発泡酒」や「第 3 のビール」であるため、似たような飲料ながらすべて異なる税額となっていましたが、2026 年 10 月頃にはこれらがすべて 55 円程度に統一されます。



また、ビールの定義も現在は麦芽比率 67%以上と定めていますが、麦芽比率 50%以上に引き下げられます。本物の「ビール」が飲みたい人にとっては嬉しいことですが、節約のために「発泡酒」「第 3 のビール」を飲まれていた方には痛い出費となりそうです。