

# 平成29年度税制改正

先日、平成 29 年度の税制改正大綱が発表されました。配偶者控除の改正など、話題になった項目もありましたが、ここでは資産税に関連する 2 点をご紹介します。



## 1. 非上場株式の評価方法

非上場株式の評価方法は非常に複雑でした。会社の規模に応じて、類似業種比準価額と純資産価額を組み合わせることで評価しましたね。今回、改正に上がったのは類似業種比準価額における比準要素のウェイトです。

類似業種比準価額は、自社の配当金額・利益金額・純資産価額の各数字をそれぞれ同業種の各要素と比べて優れているか劣っているかで評価します。これまでは、この 3 つの要素を配当金額と純資産価額は各 20%、利益金額は 60%とウェイトで株価に反映させました。つまり、利益をたくさん計上している会社は株価が高くなりやすいということでした。逆を言えば、あえて直前期に退職金を計上して損失を出し、株価が下がったところで株式を贈与するという節税方法が効果的だったということです。

これが、今回の改正により平成 29 年 1 月 1 日以後の相続・贈与から配当金額・利益金額・純資産価額の各要素を全く同じウェイトで株価に反映させる方法に改められます。

今、株式を贈与するかどうするか迷っている方は、直前期の利益が少ない場合はこの 12 月までに、多額の利益を計上している場合は来年の 1 月以降に贈与すると株価が小さくなる可能性があります。検討している方はご相談ください。

## 2. タワーマンションの評価方法

ついに、というべきかタワーマンション（正確に言えば高さ 60m を超える建築物）の評価方法が変わることになります。今回の大綱に記載されているのは『固定資産税（不動産取得税）』の改正となっていますが、固定資産税評価額をベースに評価する建物の相続税評価額にも影響を及ぼすことになります。

具体例で見たほうがわかりやすいと思いますので、まずは下記図をご覧ください。

1棟の固定資産税 210,000,000円 ⇒ 1棟の固定資産税 210,000,000円

10,000,000円		10,256,400
10,000,000円	21F	10,230,800
10,000,000円	20F	10,205,100
10,000,000円	19F	10,179,500
10,000,000円	18F	10,153,800
10,000,000円	17F	10,128,200
10,000,000円	16F	10,102,600
10,000,000円	15F	10,076,900
10,000,000円	14F	10,051,300
10,000,000円	13F	10,025,600
10,000,000円	12F	10,000,000
10,000,000円	11F	9,974,400
10,000,000円	10F	9,948,700
10,000,000円	9F	9,923,100
10,000,000円	8F	9,897,400
10,000,000円	7F	9,871,800
10,000,000円	6F	9,846,200
10,000,000円	5F	9,820,500
10,000,000円	4F	9,794,900
10,000,000円	3F	9,769,200
10,000,000円	2F	9,743,600
10,000,000円	1F	

これまで、1 棟の建物で床面積が同じであれば固定資産税は 1F でも高層階でも同額（青色）でした。これが、平成 30 年以降に評価される物件から、赤色部分のように変わります。具体的には、ある階を 100 とした場合に、1 階上がるごとに  $10 \div 39$  で計算した値を加算（1 階下がるごとに  $10 \div 39$  で計算した値を減算）します。左図では 11F を基準としましたが 1F、最上階のどこの階を基準にしても同じ結果となります。建物 1 棟の固定資産税自体は変わりませんので、高層階の人にとっては増税、低層階の人にとっては減税となる改正です。  $10 \div 39$  というのがとっつきにくいですが、1 階上がれば約 0.25% 評価額も上がり、反対に 1 階下がれば約 0.25% 評価額も下がるという計算になっています。

左図の 21 階建では、最上階の評価額は 1 階の約 105.2% となります。仮に 50 階立てでは同じく約 113.4% となります。個人的には思っていたよりも差が小さいなという印象です。

カツオ『改正ノムコウに増税が待っていても俺たちには明日はある。連載 200 回に KANSHA して、来年もがんばりましょう。一緒に仕事しようよ』