

優和の“相続”かわら版

「相続税対策としての 【タワーマンション節税】に注意！」

今年1月の税制改正で、相続税の最高税率が50%から55%に引き上げられ、財産額から差し引ける非課税枠（基礎控除）が4割縮小したことで、相続税の負担が大きくなっています。そこで、金融資産をタワーマンションに組替えることで相続税評価を下げて、相続税を軽減させるタワーマンション節税が流行っているようです。

もともとマンションの相続税評価額の計算方法は、土地を区分所有していますので、一戸建ての居住用土地家屋に比べて低くなりがちです。土地と建物は別々に計算され、居住用建物の評価額は、固定資産税評価額と同額になります。一方、土地は、マンションの敷地全体の面積を専有部分の面積で按分して各戸の持分が決まります。共有割合で評価額が按分されますので、超高層階でも低層階でもその効用比率や東南角部屋でも北向きの部屋でも実売価格とは比例しない評価方法となっています。また購入したタワーマンションを貸し付けることよって土地は貸家建付地評価、建物は貸家評価となりさらに評価額が減額されます。

このようなことから不動産業界の煽り宣伝もあってタワーマンション節税が流行しています。富裕層にしか活用できない節税方法であり、税負担の公平を著しく害する恐れがあるとして、国税庁が全国の国税局に対し、タワーマンションを使った相続税対策への監視を強化するよう最近指示しているとの新聞報道がなされています。相続の直前に被相続人名義で購入されたタワーマンションが、相続人により短期間で売却され、売買価格と相続税評価額との間に著しい差が生じたケースなどが追徴課税の対象になるとみられます。

行きすぎた節税策と判断されれば、今後は相続税が追徴課税されるので注意しましょう。