

タワマン節税終了！？

6/27付の日本経済新聞において、「マンション節税防止、公平性重点 富裕層以外に波及も」という記事が掲載されました。相続税を計算する際のマンションの評価額について、国税庁が税制改正を検討している旨の記事なのですが、その内容について解説いたします。

I マンションの相続税評価

マンションの相続税評価額は下記算式のように建物部分と土地部分の評価額を合計して算定されます。1棟を評価して戸数で按分し1戸分の評価額が求められますが、戸数が多い高層マンションほど評価額が実勢価格よりも低く算定されることになります。(評価額が実勢価格の平均4割)

$$\begin{array}{lcl} \text{「現行の」} & & \text{「建物部分」} \\ \text{マンション評価額} & = & \text{固定資産税評価額} \times 1.0 \quad + \quad \text{「土地部分」} \\ & & \text{路線価} \times \text{面積} \times \text{共有持分} \end{array}$$

II 見直しのきっかけとなった令和4年4月の最高裁判決

- ・被相続人94歳、相続人4人
- ・不動産2棟を総額13億8,700万円で購入、うち借入金10億5,500万円
- ・相続人は上記不動産を路線価等で3億4,000万円と評価し、相続税額0円として申告
- ・国税側は上記不動産を不動産鑑定額12億7,300万円と更正処分、相続税2億4,000万円等を追徴
- ・最高裁で「租税負担の公平に反する」と相続人側の上告は棄却

III 新たな算定ルール

令和6年1月1日以降の相続・贈与について、下記の通りとなる見込です。**なお、本件は税制改正(通達)の改正案の段階です。確定したものではない旨ご了承ください。**

- ◆乖離率が1.67以下（相続税評価額が理論的な市場価格の60%以上） ⇒ 今まで通り
- ◆乖離率が**1.67超**（相続税評価額が理論的な市場価格の60%未満） ⇒ 新ルール適用

$$\begin{array}{lcl} \text{「新たな」} & & \text{「現行の」} \\ \text{マンション評価額} & = & \text{マンション評価額} \times \text{乖離率} \times 0.6 \\ & & \text{理論的な市場価格} \end{array}$$

※乖離率について（参考）

$$\text{乖離率} = \text{築年数} \times \blacktriangle 0.033 + \text{総階数指数} \times 0.239 + \text{所在階} \times 0.018 + \text{敷地持分狭小度} \times \blacktriangle 1.195 + 3.220$$

・あまりに難解な計算式ですので算式のみご参考までに紹介します。

《具体例》 都内43階建23階、築9年、法定相続人1人、乖離率3.20

実勢価格 1億1,900万円

現行の評価額 3,720万円

相続税12万円

新しい評価額 約7,140万円

相続税508万円

約500万円
増額

(出典：国税庁HP 第1回有識者会議 資料 より)

IV 改正が与える影響

実勢価格の平均4割程度で評価されていたマンションが概ね6割評価となることから、マンションをお持ちの方の相続税額は増加することが見込まれます。また、相続税がかからない予定であったマンションをお持ちの中間層の人たちについても相続税の申告義務が発生する可能性があります。