

財産評価基本通達改正決まる！

相続税対策で取得する タワーマンション節税にメス



税理士法人 スマートシンク
代表税理士 菊地 則夫
社員税理士 宿谷 紫
税理士 山内 孝宏
税理士 漆谷 耕太



タワーマンションに限定して相続税の評価額を「時価の6割」に！

《改正の概要》

マンション評価額の高層階の低い評価枠を利用した過度な節税に歯止めをかける通達改正を実施予定。

① 築年数や階数などに基づいて評価額と実勢価格の乖離の割合「乖離率」を計算し、

② 乖離率が1.67倍以上の場合に、従来の評価額×乖離率×0.6を乗じて計算
※ 2024年1月から実施予定。

→ **乖離率1.66倍以内に抑えることが目的。**

具体例：

実勢価格 1億2000万円

相続税評価額 3800万円 の場合、

乖離率 = 1億2000万円 / 3800万円 = 3.158倍

新ルールでの評価額

3800万円 × 3.158倍 × 0.6 ≒ 7200万円

→ **3800万円の評価が倍近くの7200万円に！！**

増税の対象となる不動産について

- ① 区分所有建物であること
- ② 地上階数3階以上
- ③ 居住の用に供する専有部分があること

不動産を購入して相続税を節税するプランが否認された事例 (総則6項が適用された事例) 令和4年4月19日裁決

《裁決の概要》

相続開始前に、銀行借入を利用して相続税対策として、不動産を2棟購入した。その後相続が発生し、取得した不動産のうち1棟を相続税の申告期限前に売却。相続した財産の価額について、財産評価基本通達に定める方法により、申告をしたところ、原処分庁が土地・建物の価額は、評価通達の定めによって評価することが、著しく不相当と認められるとして、国税庁長官の指示を受けて評価した価額（鑑定評価額）により相続税の更正処分を受ける

《参考》（総則6項）

通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。

《主な事実関係》

- 平成20年8月、被相続人は二男の長男である孫と養子縁組
- 平成21年1月、銀行借入により甲不動産を約8億3,700万円で取得
- 平成21年12月、銀行借入により乙不動産を約5億5,000万円で取得
- 平成24年6月、相続開始
- 平成25年3月、乙不動産を約5億1,000万円で売却
- 平成28年4月、税務署から更正処分等を受ける
- 平成28年7月、更正処分等に不服があるとして審査請求
- 平成29年5月、国税不服審判所が相続人の審査請求を棄却
- 平成29年11月、相続税更正処分などの取り消しを求めて東京地裁に提訴
- 令和元年8月、東京地裁判決、相続人が敗訴
- 令和2年6月、東京高裁判決、相続人が敗訴
- 令和4年3月、最高裁弁論
- 令和4年4月、最高裁判決、相続人が敗訴

2. 最高裁判例で否認された最近の事例

《不動産評価》

	甲不動産	乙不動産	合計
路線価	約2億円	約1億3000万円	約3億3000万円
取得価額	約8億3700万円	約5億5000万円	約13億8700万円
不動産鑑定評価	約7億5400万円	約5億1900万円	約12億7300万円

《国税不服審判所で問題となった相続財産の評価「乖離率」》

平成29年5月23日裁決において、総則6項が適用された要因となった「乖離率」は、どこまで認められるか？

国税庁の相続財産評価乖離率平均値 時価／相続税評価額	3.04倍
-------------------------------	-------

《判断のポイント》

相続税の課税価格に算入される財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、当該財産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとするのが、上記の平等原則に違反するものではないと解するのが相当である。

→明らかに「ズルい」ことをしている事例には「制裁」が、、、

① 相続直前の対策

被相続人が不動産を取得したのは90歳、91歳の時です。そのため、相続開始の3年5ヵ月前、2年6ヵ月前の取得となり、節税目的の取引とみなされました。また、不動産の購入時期と養子縁組の時期が近接していたことも節税目的とみなされた要因になっていたと思われます。

② 短期の不動産売却

相続開始の9ヵ月後に乙不動産を売却してしまいました。不動産を売却するのであれば税務調査が入る可能性の高い時期を過ぎてから売却することをお勧めします。なお、税務調査は相続後2年から3年の間に入る可能性が高いです。

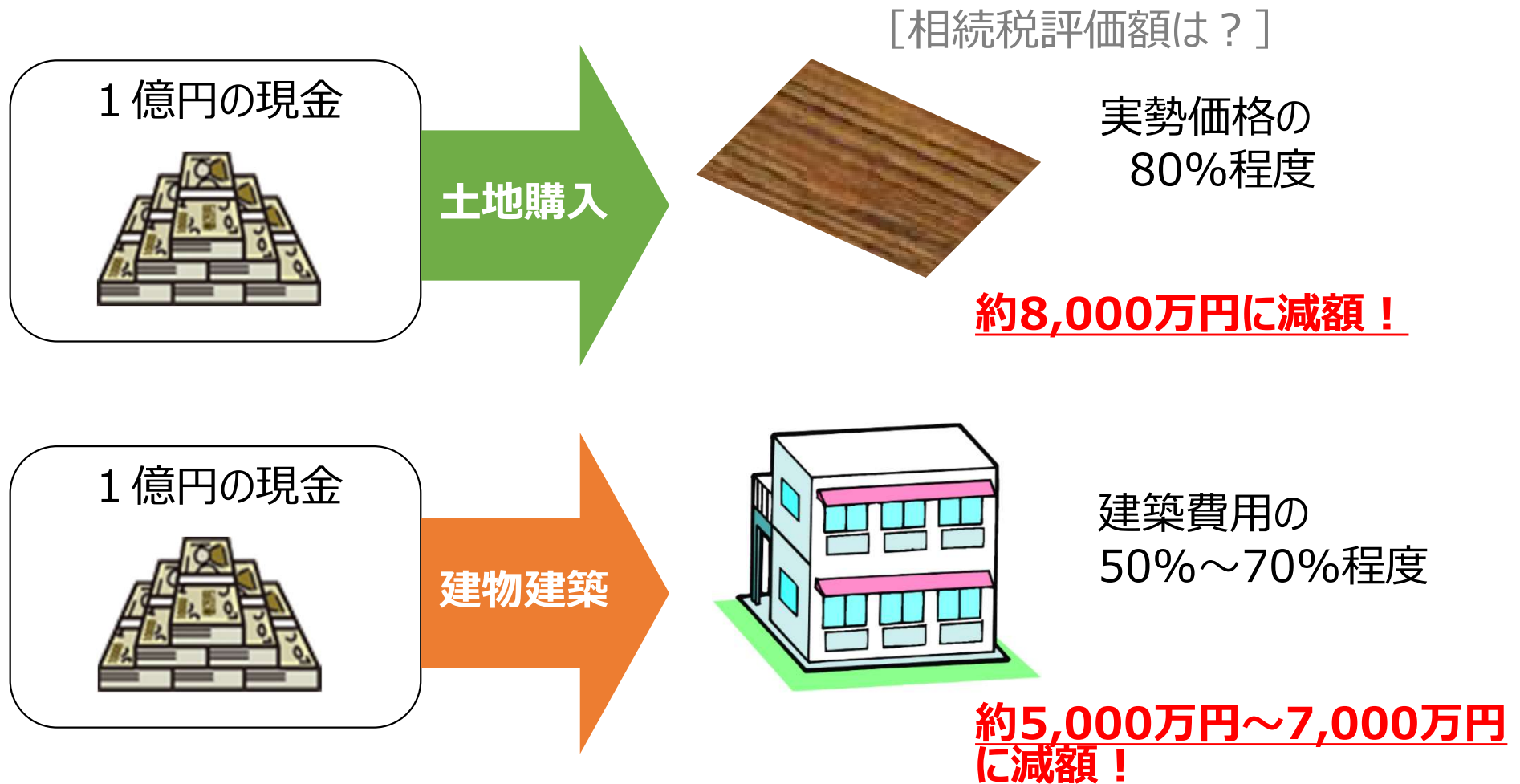
③ 銀行からの融資目的

銀行から融資を受ける際の貸出稟議書等に相続対策と記載されていました。融資目的が賃貸用の不動産購入等であれば節税目的の取引とみなされるリスクを下げることができます。

④ 取得価格との乖離

取得価格や不動産鑑定評価額と路線価評価に約4倍の乖離がありました。他の納税者との間での租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという、相続税の目的に反する場合、著しく不相当として他の合理的な時価の評価方法に基づき評価される可能性があります。

1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

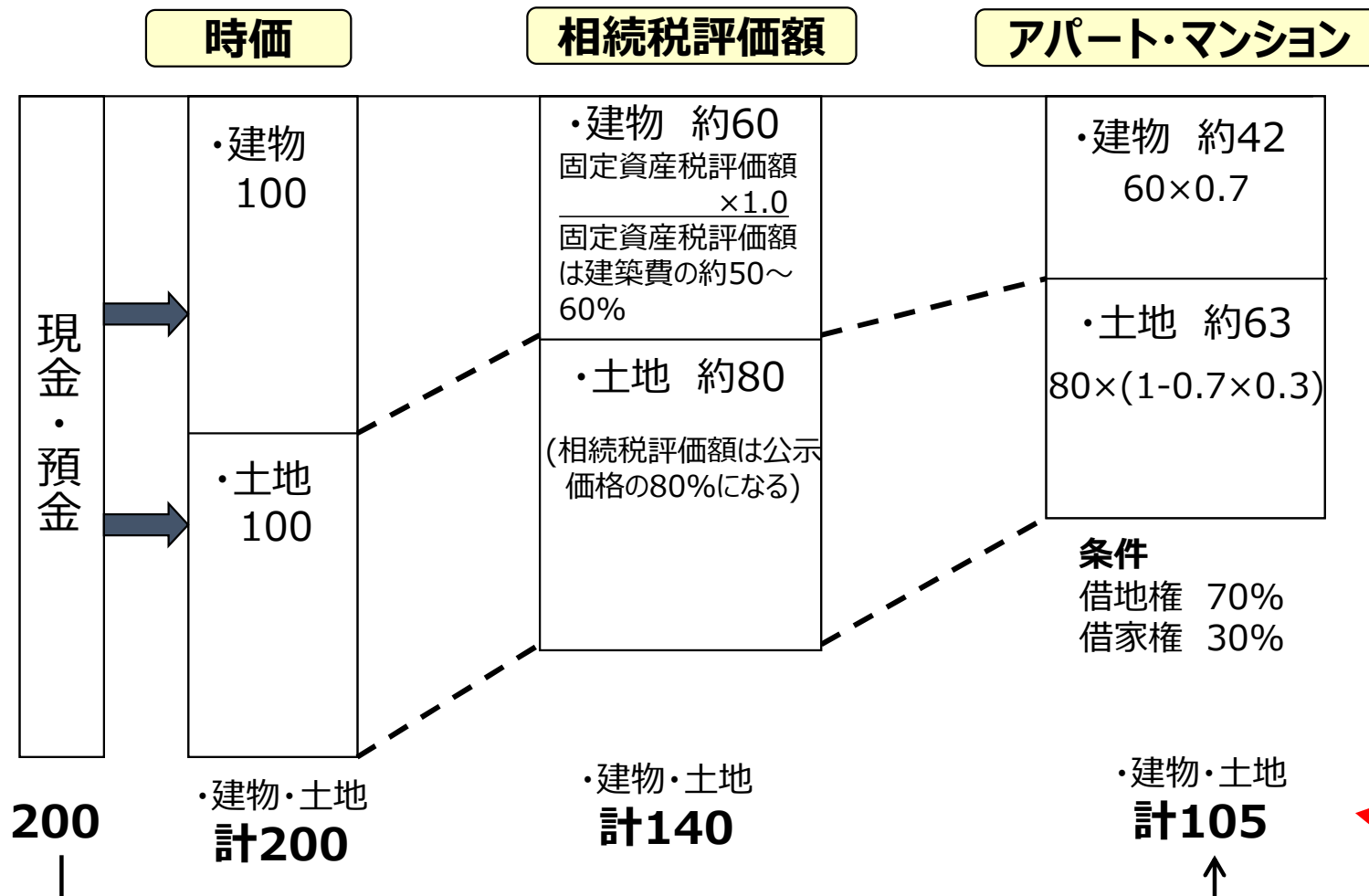


相続税対策の変わらぬ王道！

3. 相続対策としての不動産取得

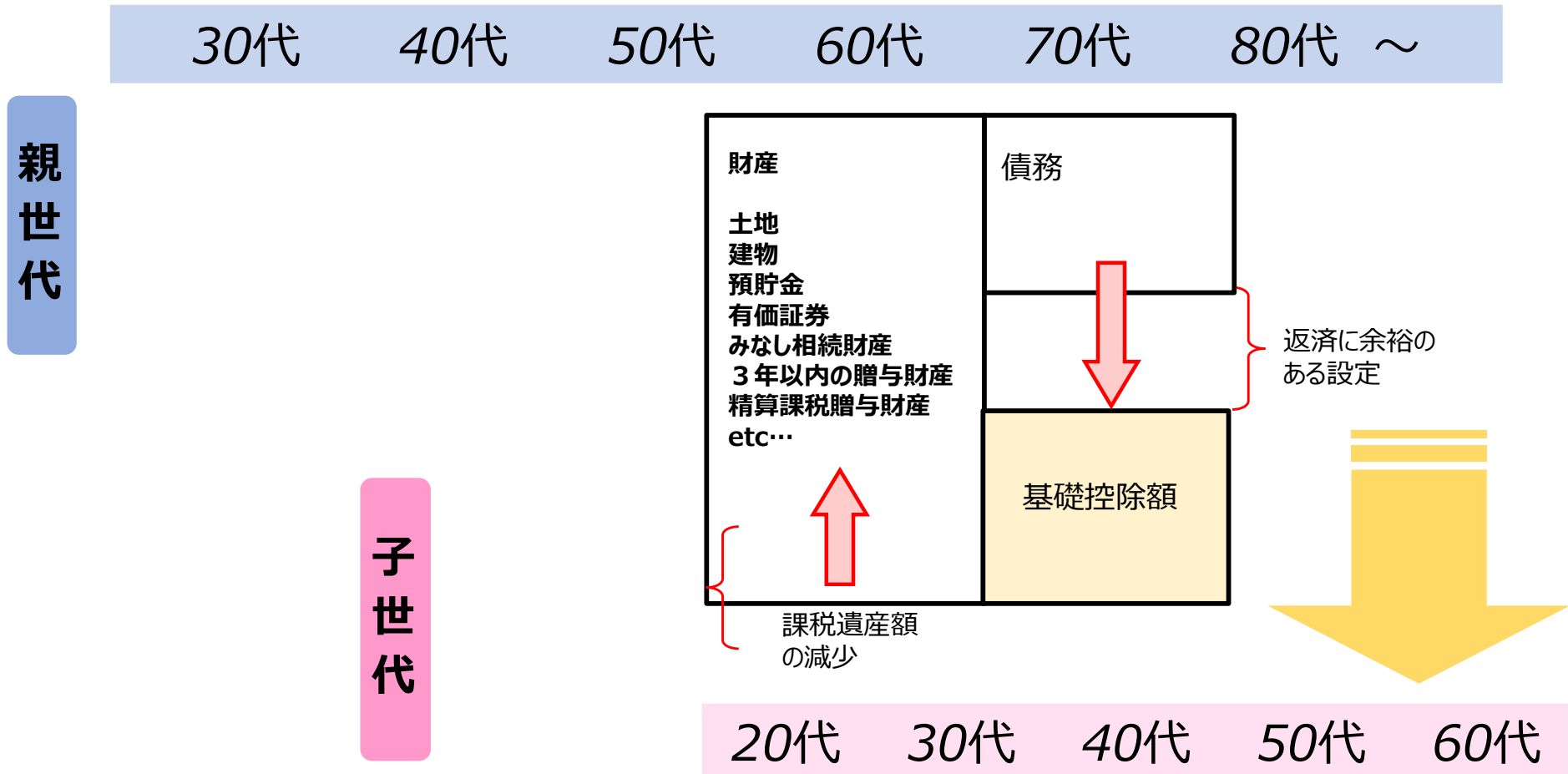
1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

現金・預金の不動産化で評価減



1. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する①

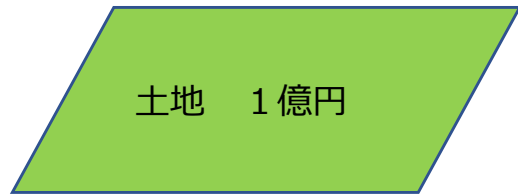
【親が相続対策をして、子世代が承継する】



「親の老後資金」と、「相続税の圧縮」の両立が重要！

2. 不動産の「資産圧縮効果」を最大限活用する②

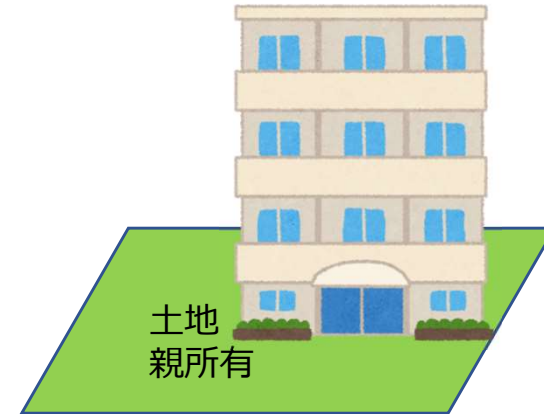
何もしない



相続税

$$1 \text{ 億円} \times 30\% = 3,000 \text{ 万円}$$

借金してアパート建築



相続税

$$2,100 \text{ 万円} \times 30\% = 630 \text{ 万円}$$

アパート建築で相続税**2,370万円減**

土地を売らないと相続税が払えない！

アパートの収入で相続税払えそう！

アパート建築で借金が**1億円増**

財産は減ったけど借金の心配はなし

借金返済まで家賃を稼がないと大変！

何もしないで相続税払うか、借金して建物建築して土地を守るか、
鍵を握るのは「**継続して安定した家賃が入り続けるか**」にあり！

4. 平成29年：固定資産税評価額の改正

《参考》タワーマンション節税の動向

(日本経済新聞2016.10.25)
政府・与党は20階建て以上の高層マンションについて、**高層階の固定資産税と相続税を引き上げる**。
2018年以降に引き渡す新築物件が対象。
一方で**低層階の税負担を軽くする**。
高層階の部屋は取引価格が高いわりに税金が安く、富裕層の間では節税策として購入する動きが広がっていた。

(注) 上記の取り扱いとは別に、相続開始の直前にタワーマンションを購入し、相続後すぐに売却するなどした場合には、**租税回避行為**として固定資産税評価額や路線価による評価が税務署に否認される可能性があります。



タワーマンションの固定資産税・不動産取得税の見直し

居住用超高層建築物（高さ60m超）に対する固定資産税について、1階を100とし、1階上がるごとに10/39を加えた数値だけ補正されることとなり、高層階ほど高く、低層階ほど低くとなるなど見直される。

（例） 50階建て→**50階は約5.9%増加**、1階は**▲約5.9%減少**
不動産取得税についても同様。

※平成**30**年度から新たに課税される居住用超高層建築物

（平成29年4月1日前に売買契約締結を除く。）について適用。

※なお、タワーマンション節税として問題視されている「相続税の財産評価」に関する改正は大綱では示されていない。

相続税対策を基本的に見直す必要あり！

①相続税対策はお早めに

年齢が若く、相続開始までの期間が長いうちに相続税対策を済ますことをお勧めします。

②相続後すぐに不動産を売却しない

少なくとも相続税の申告期限前は不動産の売却は避けましょう。いつまで所有していれば良いかという基準はございませんが、確実にするには相続税の除斥期間である5年を経過するまで不動産を売却しないのが賢明です。

③節税だけの購入目的にしない

不動産を購入する場合は賃貸目的など、節税以外の合理的な目的を明確にしましょう。

ありがとうございました

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

■ 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします

■ 税金相談では下記の方がご相談できます。

- アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
- 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
- 相続が発生し相続税の申告が必要な方
- 現在の不動産所得の申告に不安のある方
- 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
- 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方

■ 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。

■ 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL:03-6300-9501 / FAX : 03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

