



2017.4
Vol.130

住所 大阪府大阪市北区紅梅町 1-18
TEL 06-6242-8460 FAX 06-6242-8462
URL <http://www.s-tus.co.jp>

※エスピリとは…フランス語で“魂”“機知”を意味する言葉です。毎月一回の接点に心をこめて、また機知に富んだ情

Contents *タワーマンションの相続税対策に黄色信号!?

*違法民泊 *リーシング速報 *GW 休業のお知らせ *クールビズ *コラム

タワーマンションの 相続税節税対策に 黄色信号?!



「タワーマンションの相続税節税対策に黄色信号が?!」とのマスコミ報道が相まって、「これってどうなるの?」とオーナーさまからの質問も増えてきました。今回はこの「タワーマンションの節税対策」について。

タワーマンション節税への規制は、国税庁が発表した2011〜13年に売却された20階以上のマンションの相続税評価額が、売却額平均で3.04倍。最大で6.93倍という数値から。

相続税の評価額が時価の平均の3分の1、最大で7分の1にもなることから資産家しか使えない制度で不公平感が広がることを是正しようとしたものです。

●タワーマンションの節税対策とは?

60メートルを超えるおよそ20階以上の高層マンションでは相続税の課税価格と時価(実勢価格)との差が大きくなることからそれを利用した節税対策のことを指します。

相続税は不動産の評価額に応じて課税されます。マンションの場合、「土地部分」と「建物部分」を分けてそれぞれ評価し、それが合計されます。

「土地部分」はマンション敷地全体を路線価で評価して持ち分にに応じて按分します。路線価は公示価格の80%、公示価格を時価とすれば土地は80%相当額となります。

「建物部分」の評価では、固定資産税評価額を使います。固定資産税評価額は

建築価格に比べればかなり低い価格(40〜60%)になります。

また、これが賃貸である場合は、土地は「貸家建付地」、建物は「貸家」となり、借地権割合と借家権割合に応じて評価がさらに下がります。

例えば、現金7000万円が相続され課税される場合、タワーマンションの高層階を7000万円で購入したとします。評価額が先の調査通り、時価の7分の1となれば1000万円となり、相続財産の6000万円が圧縮させることができる計算になりますので、節税効果が非常に高いことがわかります。

