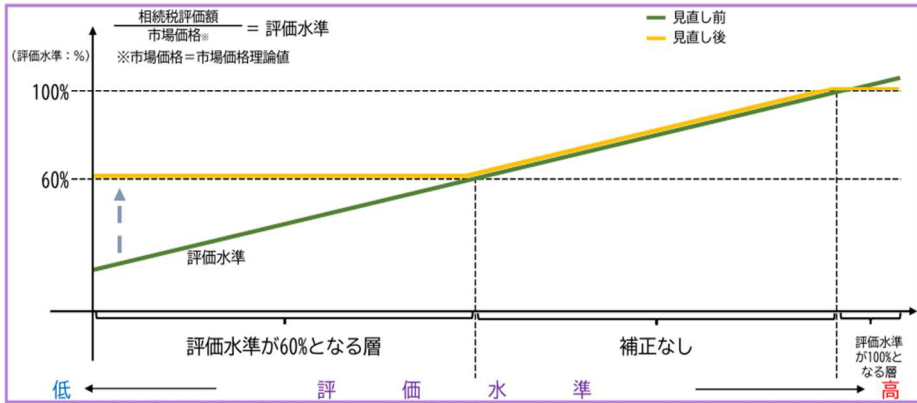


タワマン節税の改正

2024年以降の相続贈与から、マンションの評価について①築年数②総階数③所在階数④敷地権持分狭小度など加味し、現行の評価額を補正することとされる見込みです。タワーマンションだけでなく全てのマンションに適用されます。首都圏の場合、一般的に現行のマンション評価額の2倍程度増額されることが多いようです。

評価方法の見直しのイメージ



出典：マンションに係る財産評価基本通達に関する第3回有識者会議資料より抜粋

TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2023/11月号

タワマン相続税評価が大幅アップで大増税へ

2024年の相続贈与から

今月もトピックな話題です。少し前に税務当局が改正案を発表し話題となっていた**タワマン節税の防止規定が正式に2023年9月28日に個別通達という形で公表**されました。

タワマン節税とは、タワーマンションを購入することによる相続税対策のことで、現状定められている評価方法による相続税評価額が売買価額（実勢価格）に比し大幅に低いことを利用したものです。典型的な例としては、現金1億円持っている人が1億円のタワーマンションを買って評価額を2000万円程度に下げ相続、その後ほとぼりが冷めたら相続した相続人が1億円で売却する、というものです。10億円レベルでやってしまう明らかに「やり過ぎ」の人も出てきたことからついには蓋をされました。改正内容は上図のとおり**現状の路線価と固定資産税評価額での評価額に所在階数など4つの指数により算出した補正率を掛けて評価額を増額させる**というものです。一応規定上は減額もあり得ることになっているものの、

低層マンションも巻き添え

ほぼ増額（＝増税）します。もちろんカーブケースですが、**首都圏のタワマンでは概ね2倍程度に評価額が上がる**ことが多いようですのでかなりの影響があります。とはいえ、左記の事例では4000万円に上がるだけです。まだまだ節税効果はありますが、これまでタワーマンションを買っていた人の一定数は戸建に流れるのではないかと予想しています。

また、**今回の改正はタワマンだけでなく全てのマンションが増税対象**となりました。国お得意のどさくさ紛れ増税です。**今回の改正を逃れるのは居住用以外のビル系と1棟ものだけで、全く節税目的が無く自宅マンションを持っているだけの人々も巻き添え増税**です。しかも、**この改正は土地と建物が同じ比率で増額しますので、小規模宅地等の特例が使えない建物の増額はダイレクトに増税**です。当該改正は**2024年1月以降の相続贈与から適用**ですので、**年内におしどり贈与や精算課税で贈与をすることも検討すべき**でしょう。

今月のコメント

先日家の電子レンジが急に壊れました。壊れて気付いたことですが今の時代電子レンジ無しでは生きていけないくらい大事なものです。他の家電が壊れようが何とか代替できるものが多いのですが電子レンジは無いとかなり困りますね。早速ネットで情報を仕入れて何をかうか決めずぐに買い換えることができたのですが、その際改めて機能などを調べたところ元々使っていたのはスチームオープンレンジというもので色々レンジで調理もできます、という高機能のものだったのですが、確認したところ買ってから10年弱一度もスチーム機能を使ったことがない、ということが発覚しました。（片付けをしているところ「こんなところに水を入れるところがある」と最後に気付く。）

という訳で、我が家ではスチームでない普通のオープンレンジを購入することになりました(笑)

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

東栄税理士法人