

タワーマンション節税と今後

近年タワーマンションを相続税の節税のために購入される方が増えています。不動産経済研究所の発表によると超高層マンションの2015年の販売は全国で72棟23,150戸だそうです。今回はなぜタワーマンションが節税になるのか、そして今後の動向についてご説明したいと思います。



(1) ポイントはマンションの評価方法にある

マンションを評価する際は、まずマンション全体を1つのものとして評価し、それを持分で按分するという方法を取ります。そのため、土地は敷地全体の評価額を各戸で按分するので一人一人の価額は小さくなります。また、建物についても全体の価額を床面積などで按分するので、床面積が同じ場合には階数が違っていても評価額は同じになります。当然時価は高層階の方が高いので、高層階であればあるほど時価と評価額に差が生じ、節税になるということになります。

(2) タワーマンション節税の今後

上記の通り、タワーマンションの購入は節税対策として効果的ですが、今後はどうなるかわかりません。あまりにもこの方法が蔓延してしまうと税務署も税金が取れなくなってしまうので今後何らかの改正が行われる可能性があります。また、購入したマンションを相続開始後すぐ売却するなど、明らかな節税目的の場合には否認される場合もありますので注意が必要です。

(3) 否認されたケース

国税不服審判所で平成23年7月1日に採決された事例です。

概要は以下のようになっています。

平成19年7月に父親が入院し、翌月の8月に父親名義でタワーマンションを購入(2億9,300万円)、さらに9月に父親が死亡し、同年11月に相続人へのマンションの相続登記が完了しました。そして、翌年の平成20年7月23日相続人がマンションを2億8,500万円で売却しました。

このケースの場合、2億9,300万円で購入したマンションを相続税の申告上は5,802万円で評価しています。また、購入から売却まで1年経過していません。相続税の申告期限が10か月ですので申告後にすぐ売却したと考えられます。結局、この事例のケースでは購入金額である2億9,300万円で評価することとされました。

これは、平成5年10月の最高裁の判決文、「相続財産の評価においては、財産評価基本通達の定めにより評価することが原則であるが、それによらないことが相当と認められるような特別な事情がある場合には、他の合理的な時価の評価方法により評価することが認められている。」の考えを踏襲したものだと考えられます。

また、平成27年10月29日の国税庁の記者発表で、「当庁としては、実質的な租税負担の公平の観点から看過しがたい事態がある場合には、これまでも財産評価基本通達6項を活用してきたところですが、今後も、適正な課税の観点から財産評価基本通達6項の運用を行いたいと考えております。」という見解を示しています。財産評価基本通達6項とは、「財産評価基本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。」という内容です。

つまり、タワーマンションを節税目的で購入したことが明らかな場合などは、適切に評価していても節税が認められない可能性があるということになりますので、購入を検討されている方は今後注意が必要となります。