

Actus Newsletter(資産税)

マンションの相続税評価の見直しについて



タワーマンションなど高額な不動産を購入することにより相続税を節税できる仕組みが問題となっていることもあり、国税庁はマンションの相続税評価の算定方法を見直す方向である旨の報道がありました。新たな相続税評価の算定方法については、マンションの相続税評価が市場での売買価格を大きく下回った場合に補正することが検討されているようです。今回は改正が検討されているマンションの相続税評価の見直しについてご紹介します。

■ 現行のマンションの評価方法

相続税を計算する際に用いる不動産の相続税評価は、建物は固定資産税評価を用いて、土地は路線価に面積を掛けて相続税評価を計算します。マンションの1室を評価する場合には、建物は固定資産税評価を用いて、土地はマンションの敷地全体の相続税評価を計算して敷地に対する持分の割合を掛けて計算します。

	建物	土地
1戸建ての相続税評価	建物の 固定資産税評価	路線価 ×面積
マンションの相続税評価	建物の 固定資産税評価	路線価 ×敷地全体の面積×敷地権割合

■ 見直しの背景

タワーマンションなど高額な不動産を購入し、相続税評価と市場価格の乖離を利用して相続税を引き下げる節税対策として使われていました。国税庁の調べによると、全体の約65%のマンションの相続税評価が市場価格の半額以下となっているようです。このように相続税評価が市場価格と乖離してしまう主な要因は、以下の2つが挙げられます。

① 建物の相続税評価が市場価格と乖離する要因

建物の相続税評価は固定資産税評価を用いることとなります。市場価格は築年数や階数で売買価格が大きく変わりますが固定資産税評価は市場価格ほど築年数や階数の影響を受けないため、高層階のマンションほど**相続税評価が市場価格に比べて低くなります**。

② 土地の相続税評価が市場価格と乖離する要因

マンションの土地の相続税評価は、マンションの敷地全体の評価額に敷地権割合を乗じて計算されるため、戸数が多いマンションほど1戸当たりの土地の持ち分割合が小さくなり(敷地権割合が小さくなり)**相続税評価が市場価格に比べて低くなります**。

■ 新たに検討されているマンションの評価方法

マンションの相続税評価が市場価格の6割に満たない場合には、乖離が小さくなるように現行の相続税評価に補正が加えられることで検討されています。新たに検討されているマンションの評価方法は**令和6年1月1日以降に発生した相続から適用**することで検討されています。具体的な算定方法は以下の通りです。

- ① **築年数や階数など**に基づいて、相続税評価と市場価格が乖離している割合(**乖離率**)を計算する。
- ② 相続税評価が**市場価格の6割に満たない場合**、**通常の相続税評価に乖離率と0.6を掛ける**。
- ③ 相続税評価が市場価格の6割を超えている場合、今まで通りの相続税評価で計算する。

■ 今後の動向について

マンションの相続税評価の改正がされた場合、既にマンションを所有されている方や今後マンションの購入を検討されている方には影響が出る可能性があります。特にタワーマンションなどの相続税評価と市場価格との乖離が大きい物件を所有されている方にとっては相続税の計算に影響を与えることとなります。新たな算定方法については令和6年1月1日以降のスタートに向けて制度の調整が進められており、今後の改正の動向に注目です。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！