

2015 11/3

高層マンションで相続税節税

国税庁が監視強化

追徴課税も

国税庁が全国の国税局に対し、タワーマンションを使った相続税対策への監視を強化するよう指示していたことが2日、分かった。相続税評価額を低く抑える手法として人気を集めていたが、行きすぎた節税策と判断されれば、今後は相続税が追徴課税される。

マンションの相続税評価額(土地)は、敷地全体の評価額に、その部屋の持ち分割合をかけた算出する。高層マンションは部屋数が多いことから、1戸あたりの持ち分が小さくなり、評価額を低く抑える効果がある。同じ広さなら高層階でも低層階でも評価額が変

わらない。このため、より市場価格の高い高層階の物件を購入し、相続後に売却することで、現金を相続した場合などに比べ相続税を大幅に抑制できるとされる。特に今年1月の税制改正で、相続税の最高税率が50%から55%に引き上げられ、財産額から差し引ける非課税枠(基礎控

除)が4割縮小したこと
で、税負担を軽くしたい
富裕層を中心にタワーマ
ンションを購入する動き
が広がっている。
しかし、国税庁は「富
裕層にしか活用できない
節税方法であり、税負担
の公平を著しく害する恐
れがある」として、行き
すぎた節税行為には相続
税を追徴課税する。
相続の直前に被相続人
名義で購入されたタワー
マンションが、相続人に
より短期間で売却され、
売買価格と相続税評価額
との間に著しい差が生じ

たケースなどが追徴課税
の対象になるとみられ
る。ただ、国税庁はどの
ようなケースが対象にな
るかを明らかにしていな
い。

不動産市場に詳しい東
京カンテイの井出武・上
席主任研究員は「急に課
税が強化されれば、納税

者や不動産業界に混乱が
生じかねない。国税庁は
不相当とする基準を公表
し、透明性を担保すべき
だ」としている。