

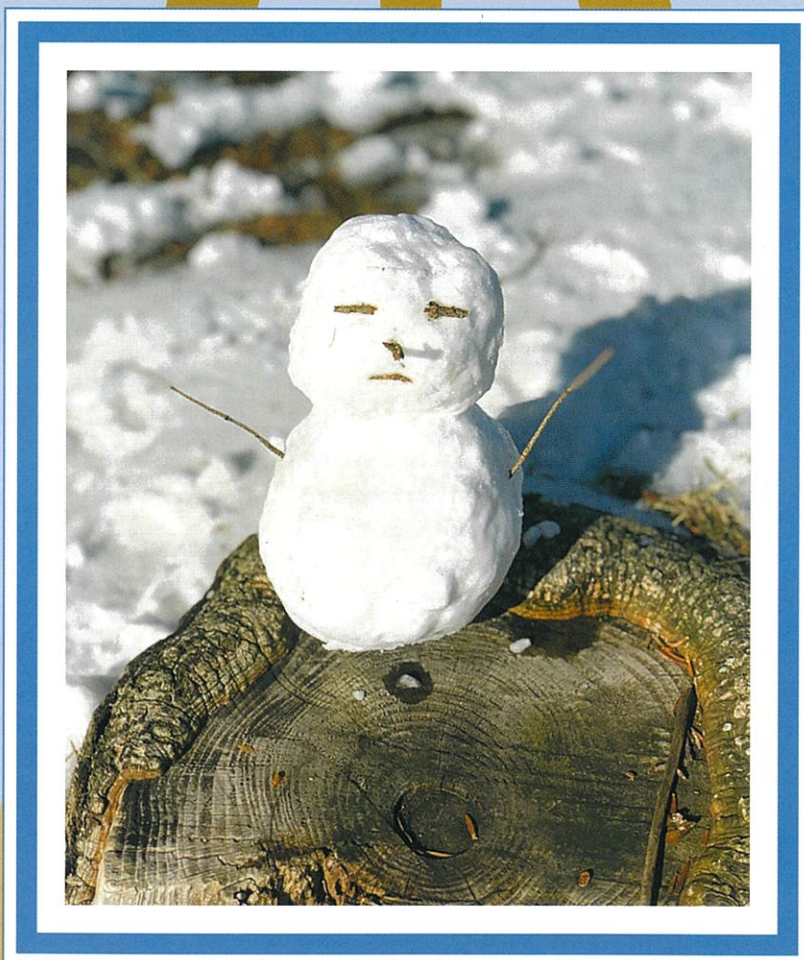
地主・経営者のための
情報マガジン

12
December

Agri Times

あぐりタイムズ / 2021 vol.197

タワーマンション節税の 否認事例と3つの注意点



営業職に役立つ!

ゴルフの
心髄

相続した 居住用財産(空き家)を 売ったときの特例

“FMヨコハマ”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



タワーマンション節税の否認事例と3つの注意点

今回は山内がお伝えします!

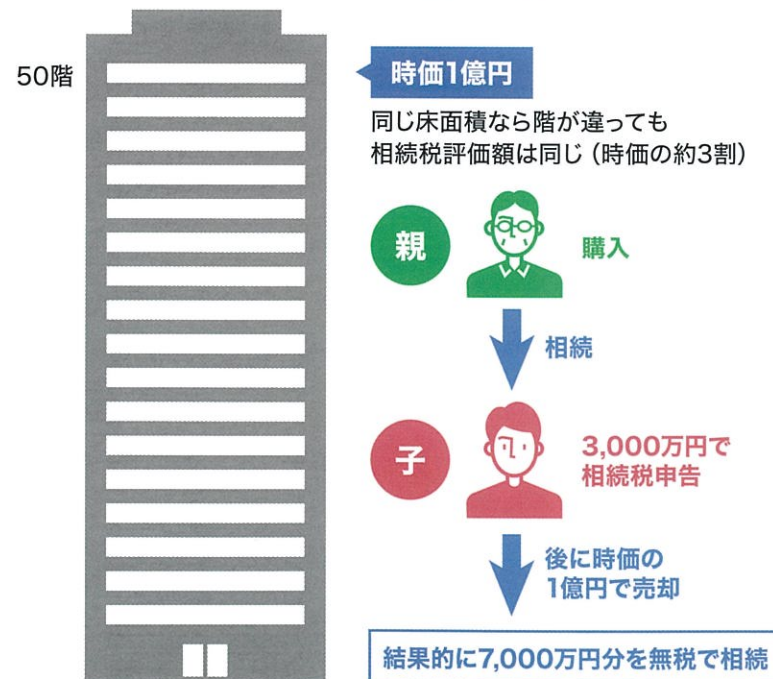


「タワーマンション(一般に20階程度以上の居住用超高層建築物)を購入すると、相続税を大きく節税できる」と耳にした方も多いと思います。購入価格より、相続税評価額が大幅に低くなるタワーマンションの特性による節税スキームといわれていますが、国税庁はこれに対し近年チェックを強め、行き過ぎた負担回避である場合には規制を加える事例が出ています。今回はこのスキームと「納税者の行った財産評価が著しく不相当」と判断されない為の注意点をご説明致します。

1 タワーマンションの評価額は時価の3割?!

2011年から2013年に売買された20階以上の住戸343物件を国税庁が実態調査したところ、相続税評価額は平均で「市場価格の3割程」でした。これに当てはめると、仮に「1億円」を相続する場合、現金なら「1億円」に対して相続税が課税されますが、タワーマンションを1億円で購入しておけば相続税評価額は「3,000万円」となり、結果、7,000万円の評価減となるわけです。

【一般的なタワーマンション節税のイメージ】
※タワーマンションの時価が変わらないことが前提です。



2 タワーマンションで節税できるとされる理由

1 相続財産の評価基準は財産評価基本通達

相続が発生した場合、相続財産の価格は、国税庁が定めている財産評価基本通達(以下「通達」という)によって評価した価格によるのが通例であり、この算出した相続税評価額(以下「評価額」という)が高いほど相続税額は高くなります。

2 タワーマンション評価の特徴(通達による評価方法)

(1) 敷地権(土地)の価額

○土地の評価は、下記の方法により計算することとされています。(路線価地域の場合)

$$\text{相続税法上の土地の評価額} = \text{路線価} \times \text{【土地の形状等に応じた各種補正率】} \times \text{面積}$$

路線価はそもそも、相続税等の負担が重くなりすぎないように、公示地価の8割の水準に設定されています。

○マンションの敷地の場合は、上式で算出した全体の価額に、各戸の「敷地権の割合」を乗じて評価します。高層で戸数が多いマンションほど、各戸の土地の持ち分は少なくなり、購入価格は多額であっても、相続税評価額は低くなる傾向があります。

○更に居住用、貸付用等に供していれば「小規模宅地の特例」を適用できる可能性があります。また敷地全体で容積率その他の要件を満たせば「地積規模の大きな宅地の評価」を適用しての評価減も可能性があります。

(2) 建物の価額

○建物の評価は、下記の方法により計算することとされています。

$$\text{相続税法上の建物の評価額} = \text{固定資産税評価額} \times 1.0 (\text{自分で利用する場合})$$

固定資産税評価額とは、固定資産税の課税明細書で確認できますが、建築費の50~70%の設定となっています。

○同じ専有面積であれば、その部屋が高層階でも(角部屋でも、南向きでも)、固定資産税評価額は同じですが、市場価格はこれらの条件により高額となるわけですので、高層階ほど節税効果があることとなります。

(3) 土地、家屋ともに、自用ではなくて、第三者へ賃貸すれば、貸付財産として更に評価減ができることも大きな節税方法とされる理由です。

【参考:固定資産税の平成29年度改正】

タワーマンションにおける固定資産税の課税は、同じ物件で同じ面積なら高層階でも低層階でも以前は同額でしたが、従前より不公平との指摘があり、平成29年4月1日以後の売買契約のものについて、高層階ほど高額となりました。相続税についても、同様の指摘はされていますので今後も注目する必要があるでしょう。

3 タワーマンション購入で注意すべき3つのポイント

(1) 投資リスクの検討

もしもマンションの価格が下落すれば、マンション売却で損をすることもあります。相続税が下がっても、財産価値がそれ以上に減ってしまう可能性も検討しましょう。

(2) 課税強化の事例と根拠に注意

この節税スキームを利用した「いきすぎた節税」に対し、近年、下記のような更正処分事例が出ていますので、経緯と更正処分や裁決の根拠を見てみましょう。



事例1 国税不服審判所の平成23年7月1日非公開裁決(F0-3-326)

- 平成19年8月親族が代理人となって約3億円のマンションを購入。
- 利用しないままに1か月後に相続開始。通達評価約6,000万円で相続税申告。
- 相続の4か月後に約3億円で売却。
- 税務署長の更正処分等を受ける。
- 国税不服審判所では、「判断能力のない父親の名義を無断で使って契約したこと」、「**相続前後の短期間だけ所有したマンションを通達で評価するのは不公平であること**」から「**評価は取得価格とほぼ同等と評価するのが相当である**」と裁決。
- 平成27年10月27日「この更正処分での**否認の根拠としては通達総則6項※を適用した**」旨を国税庁が発表。

※財産評価基本通達の総則第6項では「この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。」と定められています。この「6項による否認」は減多に発動されないといわれていますが、**今後も、相続税評価額が時価に比して著しくかい離して、相続税の多額の軽減を企図したものと認められる場合は、この6項を根拠に、通常の評価通達による評価を否認する事例が出てくると思われます。**

事例2 売却せず賃貸継続の不動産も否認した令和元年8月27日東京地裁判決

- H21年 銀行アドバイスにより13億8,700万円で2件購入。借入10億円余り。
- H24年 被相続人(94歳)の相続開始。通達評価3億3,400万円(2件計)で申告。
- H25年 1件のみ5億1,500万円で売却。
- H28年 売却せずに所有継続の1件も含め、総則6項による否認の更正処分。

事例3 売却しない事例で4年経過後に否認の令和2年11月12日東京地裁判決

- H25年7月 銀行アドバイスにより15億円で1件購入契約。15億円借入。
 - 同年9月 被相続人(89歳)の相続開始。通達評価約4億8千万円で相続税申告。
 - H27年8月 被相続人の配偶者死亡。
 - H28年11月 対象土地以外の土地の評価誤りにつき(税額が増加する)修正申告。
 - H30年5月 総則6項に基づく評価約10億4千万円として更正処分等
- 相続後の売却がない案件は否認されることはないとの認識が一般的でしたが、申告期限から4年経過後で否認されたため、これまでの常識を書き換える判決となりました。

(3) 通達評価を否認されにくいと思われる利用実態で無理のない節税を

タワーマンションを取得したい場合は、早い段階から家族とよく話をし、否認が起こりやすい問題点等も税の専門家に相談して納得の上で、**合理的な目的を持ち、実際に利用していき、極端な節税目的ではないことを明確にしておく必要があると言えるでしょう。**相続税の調査が行われる可能性は通常5年以内とされています。借入利息を助金しつつ、出来る限り長く保有し、居住用や貸付用等で活用を続けていくことが肝要でしょう。





ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
8月25日(水)夕刊 5面
「消費税、土地にはかからず」
に弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。



【日本経済新聞】
9月11日(土)朝刊 19面
「税務調査、相続税に包囲網
贈与財産で申告漏れ多く」に
弊社代表税理士清田のコメントが掲載されています。

11月 セミナー・税務無料相談会のご案内

<p>セミナー・税務無料相談会</p> <p>11月 知って安心! 相続の手続き</p> <p>税務無料相談会</p>	<p>11月25日 丸の内会場 14:00~16:00 TEL:03-6269-9996</p>
<p>11月17日 池袋会場 14:00~16:00 TEL:03-5904-8730</p>	<p>11月17日 横浜駅前会場 14:00~16:00 TEL:045-755-3085</p>
<p>11月17日 みなとみらい会場 14:00~16:00 TEL:045-263-9730</p>	<p>11月17日 川崎駅前会場 14:00~16:00 TEL:044-589-4110</p>
<p>11月17日 新宿会場 14:00~16:00 TEL:03-6709-8135</p>	<p>11月17日 湘南台会場 14:00~16:00 TEL:0466-86-7025</p>
	<p>11月18日 朝霞台会場 14:00~16:00 TEL:048-424-5691</p>
	<p>11月18日 町田会場 14:00~16:00 TEL:042-720-4300</p>
	<p>11月18日 新横浜会場 14:00~16:00 TEL:045-350-5605</p>

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

清田の ひとりごと



「土鍋を育てる」というお話しをご存知ですか？
 先日、土鍋を探しに町に出かけたところ、個人商店の金物屋さんでいい具合の土鍋を見つけたので購入しようと店主に声をかけた所、店主のご婦人、妹さんも奥から出てきて土鍋講義が始まりました。使い始めにおかゆをたき細かい傷をうめること、外側は洗わないこと、火加減には注意すること等土鍋トークが繰り広げられ、最後は土鍋を手に三人に見送られました。

やはり店主とこういった会話ができる個人商店が個人的には凄く好きです。さて冒頭の「土鍋を育てる」とは丁寧に何十年も使い続けることによりひびにしみ込んだ旨味が出て、他では出せない味が出るようになるそうです。外側はなるべく傷付けないようには洗わず、吹きこぼれ等で見た目も味がどんどんでできます。老舗のすっぽん料亭などは、古くから育てた土鍋を大事に保管しているそうですよ。

相続した 居住用財産(空き家)を 売ったときの特例

今回は国税OBの
石丸がお伝えします!



Q 独り住みだった親が亡くなり、その住宅を相続して空き家になっていたものを売りたいのですが、特例があると聞きました。要件を教えてください。

空き家の発生を抑制する政策により一定の要件を満たした場合は譲渡所得について特別控除の適用があります。相続から譲渡の時まで、事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと等、初めから要件を知っていないと適用が難しくなる場合がありますので、注意して確認するのが良いでしょう。



解説

相続又は遺贈(以下相続等といいます。)により取得した被相続人(亡くなられた方)の居住用家屋又はその敷地等を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡による利益(所得)の金額から最高3,000万円まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。この適用要件と手続きを確認しましょう。

1 適用要件

家屋

被相続人居住用家屋とは、相続の開始の直前において被相続人の住まいの用に供されていた家屋で、次の①～③の要件全てに当てはまる(一言でいうと「一人住みだった一定の古い戸建て」)、主として居住していた一の建築物をいいます。

- ①昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ②区分所有建物登記がされている建物(マンション等)でないこと。
- ③相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

【一体として居住の用に供していると認められる複数の建築物がある場合の控除対象】



○相続の直前に老人ホーム等に入居していた等の場合も一定の要件の下で適用可となりました。

敷地等

被相続人居住用家屋の敷地等とは、相続開始直前に被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

取得

④今回売った人は、相続等によりこの家屋及び敷地等を取得していること。

売却期間

⑤相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

売却方法

- 次の(イ)又は(ロ)の売却をしたこと。
- (イ)家屋を売るか、家屋とともに敷地等を売った場合。→家屋は次の⑥⑦の要件に、敷地等は次の⑥の要件に当てはまる必要があります。
- ⑥相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ⑦譲渡の時において一定の耐震基準を満たすものであること(相続後の改修工事により耐震基準を満たすこととなった場合を含む)。
- (ロ)家屋の全部の取壊し等をした後に敷地等を売った場合。→家屋は次の⑧の要件に、敷地等は上記⑥及び下記⑨の要件に当てはまる必要があります。
- ⑧相続の時から取壊し等の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ⑨取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

売却代金

⑩売却代金の合計額が1億円以下であることを要します。この判定は、居住用財産を一定期間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行います。他の相続人と共同で居住用財産を相続した場合は、売却意思について連絡を取り合うことが大事になります。

〔注意点〕売った家屋や敷地等について、「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」(相続した際に課税された相続税の一定額を譲渡所得計算上で控除する特例)など他の特例の適用を受けていないことが要件です。

2 適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには確定申告の際に、登記事項証明書・売買契約書の写し・市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」、(家屋を売却した場合は)耐震基準適合証明書等の添付が必要です。

営業職
必見!

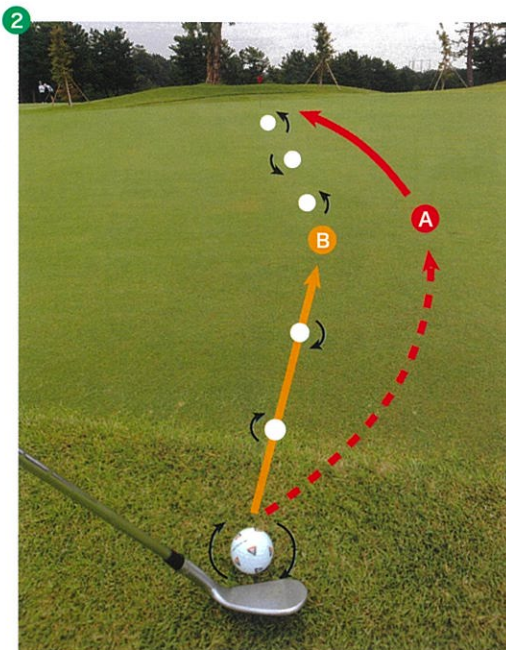
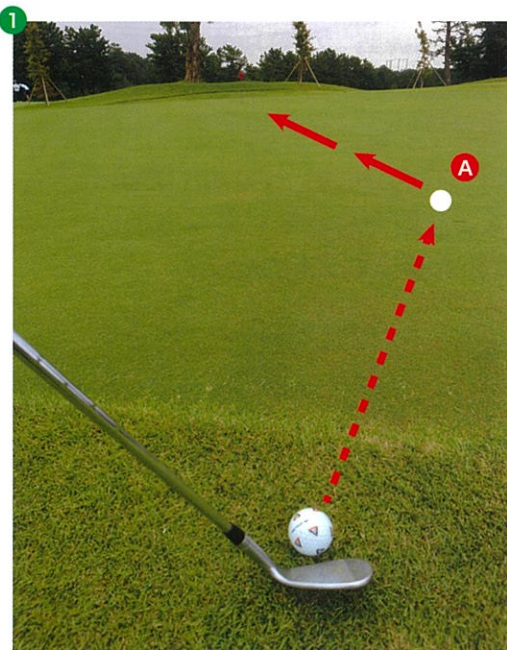
ゴルフの 心髄



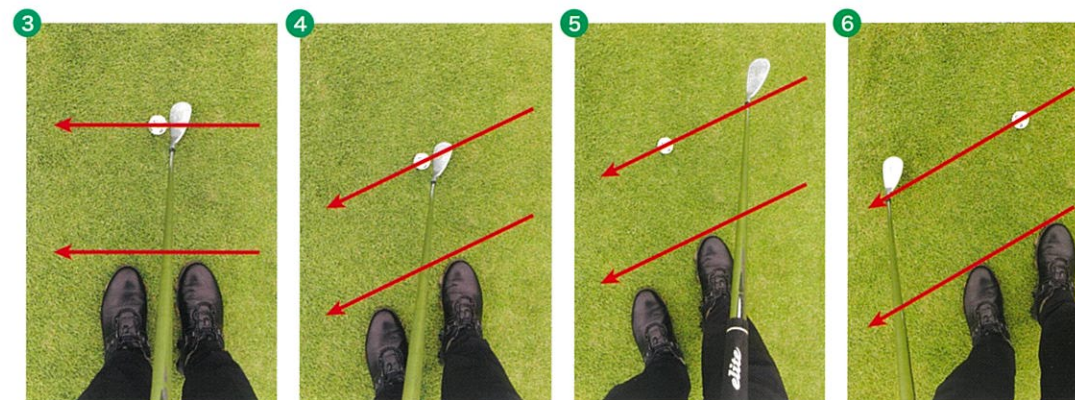
第39時限 あえてスライス回転で相殺

今回は、右からの傾斜が大きいフックラインに対して有効なチップショット（アプローチ）を紹介させていただきます。

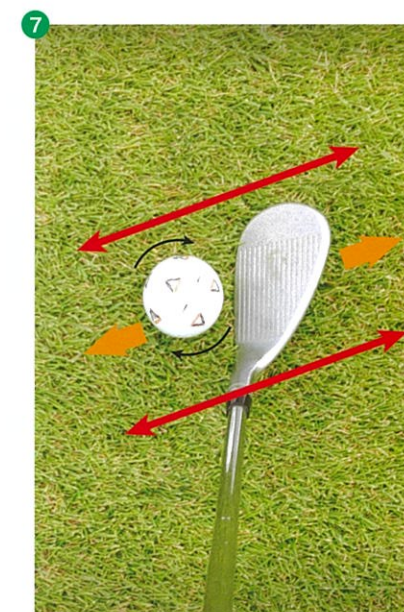
- ①通常フックラインの打ち方としては、大きく曲がっていくであろうと思われるポイントAを決めて、その地点にストレートな球筋でストロークしていきます。
- ②フックラインに対して、あえてボールにスライス回転をかけることでAポイント程右側ではなく、もう少しストレートに近いBポイントに打ち出すイメージです。フックラインに対して逆回転のボールでラインを相殺させるのです。



このチップの打ち方は、



- ③通常のアドレスから
- ④左足を10cm~15cm程後方にさげ、
- ⑤テークバックは左手首をやや固定し、アドレスの方向にひくので、通常のアドレスより外側にクラブをひきます。
- ⑥フォロースルーはやはりアドレスの方向に振り抜くのでアウトサイドインにクラブを振ります。左手首をやや固定しているので、手首を動かしたり、返す動きは入れません。



大きく曲がるラインへのチップは、目標（ピン）ではない方向へ打ち出さなければならない為に実際は恐怖心が先立ち、中々右方向に気持ち良く打ち出せません。ほんの少しでもボールにスライス回転がかけられれば、ストレートに近い狙い方が出来ます。ちなみに前号（11月号）の逆目の芝目の打ち方でフック気味にストロークするチップは大きく曲がるスライスラインに有効です！



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級