

葬式も墓もゼロ円の方法◎今や一般墓は4人に1人

PRESIDENT

プレジデント

毎月第2・第4金曜日発売 2022.12.30号 価格780円

お金の常識一変!

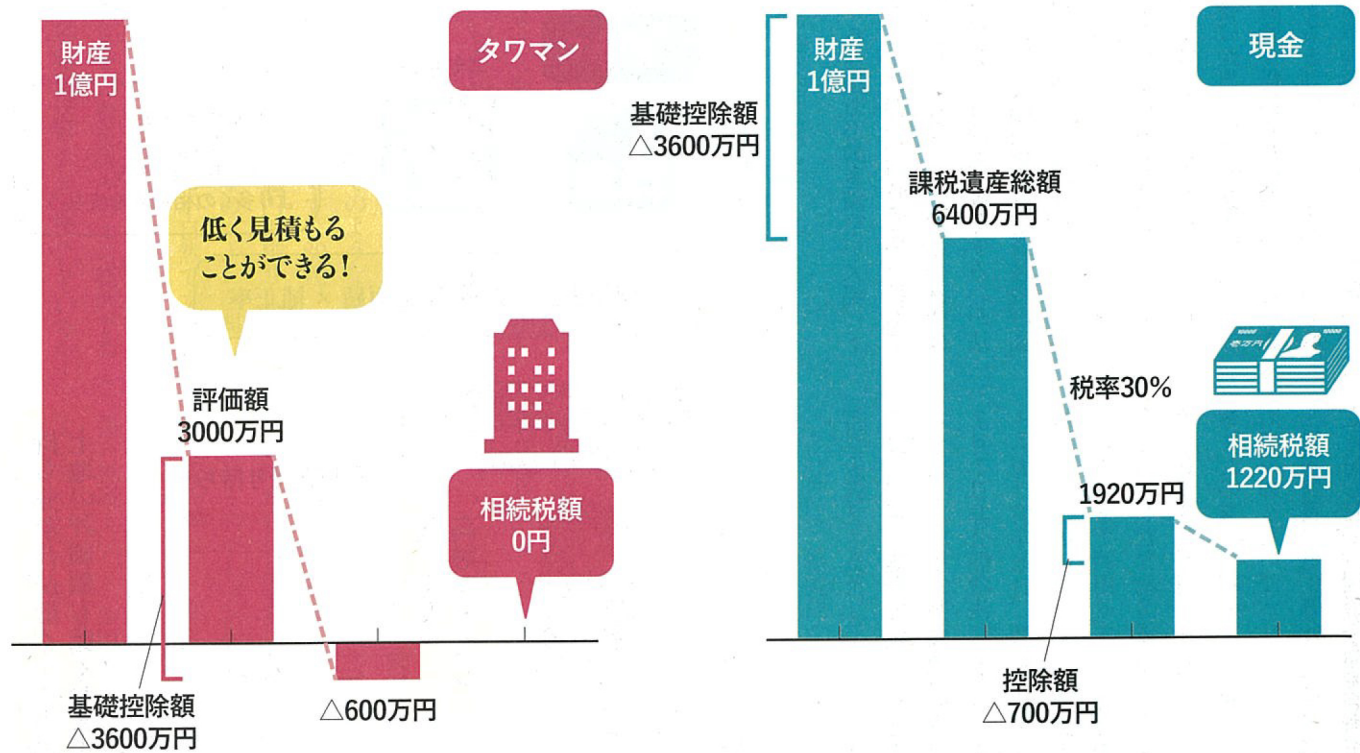
実家の相続 葬式・墓

最新版・コロナ対応

プロが教える、頭がいい家族のコスパ戦略



2024年に義務化&罰金スタート
費用10分の1「相続登記を自分でやる」



評価額3000万 - 基礎控除額 3600万 < 0円

財産1億円 - 基礎控除額 3600万 = 課税遺産総額 6400万円
 6400万円 × 税率30% - 控除額 700万円 = 相続税額 1220万円

所、ほかの自治体はそれぞれの役所などで確認できる。タワーマンションにおける固定資産税の課税は、同じ物件内で同じ面積なら高層階でも低層階でも同額だったが、実際の取引では高層階のほうが高層になることが多いため、2017年4月1日以後の売買契約のものについては、高層階ほど高層に設定されるようになった。

所有する土地や建物を、自宅用ではなく、第三者に賃貸として貸しているば、貸付財産としてさらに評価額を下げることができる。また、不動産の中では都心のタワーマンションの時価が安定している点も、節税方法として向いている理由だ。

「コロナ禍で不動産価格が下がるかもしれないといわれていましたが、円安で海外から不動産を買いに来ている流れもあり、都心の不動産価格は逆に上がっています。ただしこの先、リーマン・ショックのようなことが起これば、不動産価格が大幅に下がることも考えられます。相続税評価が下がっても、財産価値がそれ以上に減ってしまう可能性もあるのです。不動産を購入することには、そのようなリスクがあることも踏まえておきましょう」(同)

具体的にどのくらい節税できるか、わかりやすい事例を使って見てみよう。例えば、現金1億円のみを持っている父親が亡くなり、相続人が子ども1人だとする。相続財産は1億円と評価さ

れ、課税価格も1億円となる。一定以上の財産を残した人に課される基礎控除額(相続人は1人のため3600万円となる)を引くと、課税遺産総額は6400万円となる。1億円以下の相続税率は30%であり、この税率を掛けて控除額を引くと、相続税額は1220万円となる。

一方、1億円でタワーマンションを購入した場合、相続税はゼロとなる。「評価額」のバラつきで、タワーマンションは3000万円程度と評価される場合がある。そのため、相続財産・課税価格は3000万円となり、基礎控除の3600万円を引くと、課税遺産総額が0となる。つまり、現金1億円だと1220万円かかる相続税がゼロになるのだ。

「タワーマンションの時価が変わらなると仮定すると、理論的には相続後に売却すれば、相続税を払わずに1億円を手にすることができるとなります」(同)

しかし、このおいしい手段はいつでも使えるわけではない。「タワマン節税」という言葉が広まるにつれ、国税庁が対策に乗り出しているのだ。かつてのバブル時代には、相続税の節税のために、不動産を購入したり、借入金で不動産を建てたりすることが多く行われていた。そのため国税庁は「相続開始前3年以内に購入した不動産や建設した不動産は、取得時価格で相続税評価をする」という通達を出した。

タワマン節税は完全にアウトなのか

やはり効果大! プロが教える「マンション節税」正しい方法

高い節税効果が得られることで富裕層に人気の「タワーマンション節税」。政府・与党が制度改正に動き始め、いつ封じられるかわからない。



清田幸弘 Yukihiro Seita
 ランドマーク税理士法人代表
 1962年、神奈川県横浜市生まれ。明治大学卒業。横浜農協(旧横浜北農協)、資産税専門の会計事務所勤務後、清田幸弘税理士事務所を設立。ランドマーク税理士法人に名称変更し、現在13支店で活動中。



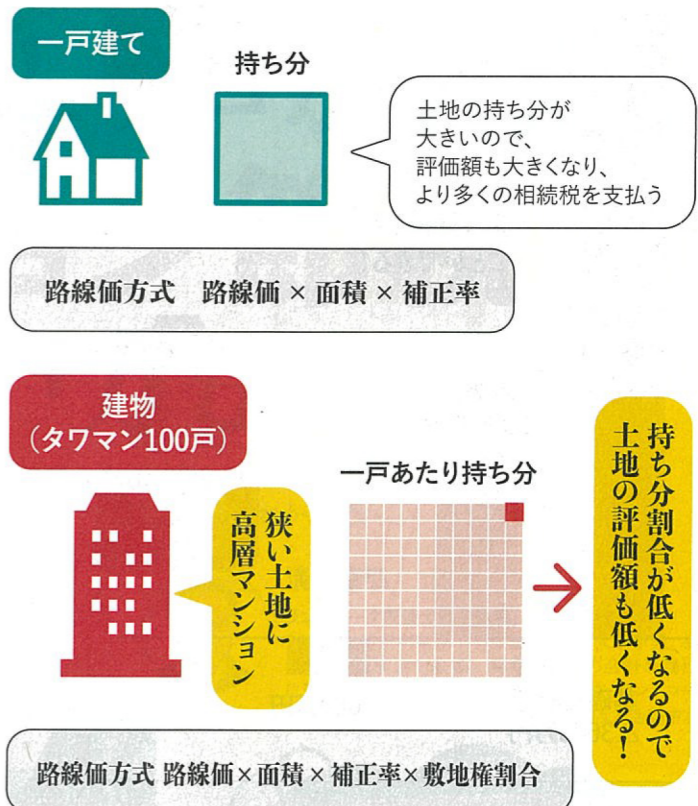
1220万円の相続税がゼロになる!?

不動産に関わる相続条件を扱うランドマーク税理士法人代表の清田幸弘氏によると、タワーマンション(タワマン)節税とは、「不動産の時価と相続税評価額の差を使って、相続税対策をしようという発想から始まった節税方法」とのこと。

相続税の評価額を計算するとき、土地には「路線価」、建物には「固定資産税評価額」が適用される。「タワーマンションの場合、相続税評価額に占める土地の割合はほんの少しです。限られた土地の中におよそ1000戸もの戸数があるわけで、戸数で割った一戸あたりの土地の面積は土地の評価額は、一等地であっても知れています。タワーマンションでは建物の評価額(固定資産税評価額)が大きな割合を占めているものが大半です。従来は建物の評価額は階層にかかわらず平米単価が一律であったため、特に高層階においては時価(支出した金銭)と評価額との差額が顕著でした。このカラクリにより、高い節税効果が得られるのです」(清田氏)

建物に適用される「固定資産税評価額」は、時価の何割と一律で決まっているわけではなく、行政で決めるため、不動産のある自治体の役所で確認する必要があります。東京都であれば都税事務

戸建てとタワマン1戸では、土地の持ち分が全く異なる



「バブル崩壊で不動産価格が大幅に下落したことに伴い、当時の法令(措置法)は改正されました。ただ、相続財産は相続発生時の時価で評価するのが法律上の原則。路線価や固定資産税評価額を用いるのは、税計算をしやすいとする便宜的な方法です。近年でも、あまりに行きすぎた節税対策をした結果、国税不服審判所で判決を受け、更正処分を受けた事例があります」(同)

納税者が提出した申告書の内容に誤りがあると判断されたとき、求められる修正申告に応じなければ税務署から

「更正処分」を受ける。

最近、更正処分で否認された事例としては、「国税不服審判所の平成23年7月1日非公開判決」がある。このケースでは07年8月、親族が代理人となつて約3億円のマンションを購入。購入したままで利用せずに1カ月後に相続を開始した。約3億円のマンションは、6000万円の評価額で相続申告をしたのち、相続の4カ月後に約3億円で売却したのだ。

税務署長の更正処分を受け異議申し立てをしたが、国税不服審判所で、以

「6項による否認」が発動されるようになり、多額の銀行借入れも更正処分のリスクを高めるポイントとなっている。

22年4月19日の最高裁判決では、売却せず賃貸継続している不動産も否認の対象となった。この事例では、銀行からのアドバイスにより、09年に10億

円の借入れをして、13億8700万円円で不動産を2軒購入。12年に被相続人の相続を開始し、2軒を3億3400万円の評価額で相続申告した。購入額と比べて10億5300万円もの差がある。

翌年、うち1軒は5億1500万円円で売却された。売却せずに所有している物件を含めた2軒に対して16年、更正処分が課され、相続税が増額された。「10億円という多額の借入れをしてまで相続税評価を下げたことが大きく影響しました」(清田氏)

物件を売却しなければ安全かというところとも言えない、と清田氏は話す。20年11月12日の東京地裁の判決で否認されるケースが出てきた。この事例では、銀行のアドバイスで13年7月に15億円借入れをし、15億円の物件を購入した。同年9月に相続を開始。約4億8000万円の評価額で相続税申告をしたのだ。つまり10億円以上、評価額が下がったことになる。被相続人の配偶者が死亡したのち、16年に「対象土地以外の土地の評価誤り」につき税額増加の修正申告となった。18年には、総則6項に基づいて評価額10億4000万円として更正処分を受けた。

この案件は、物件を売却していないのに、申告期限から4年経過後に否認された。「相続後の売却がない案件は否認されることはないという認識が一般的でしたが、この事例から、『売却

しなければ否認されない」とも言い切れなくなりました」(同)

不動産を使った相続税対策は現実的ではないのだろうか。清田氏によると、「本来なら、何億円もの相続税がかかるところがゼロになるような場合は国税庁が本気で調査するかもしれない」と話すが、「極端な節税が目的ではないと明らかでない」であれば、否認されにくいという。

不動産を取得して節税対策に活かしたい場合に押さえるべきポイントは主に4つあると清田氏は話す。

2つ目は、不動産投資を行う「合理的な目的」を持つていくかどうかだ。タワーマンションを買っても、誰も住んでいないと、節税目的だと判断されかねない。自分たちで住む、家族を住まわせる、賃貸に出して収益を得るなど、不動産を利用して実績があるほうが望ましい。元本と金利を払ったから手元に何も残らなかったり、家賃が入ってこなかったりするような不動産など、「どう考えてもこんな投資はしない」という物件は、明らかな節税目的だとみなされてしまう可能性がある。

3つ目は、相続後すぐに売却しないことだ。短期間での売却は否認の対象になりやすい。基本的には、相続が発生してから相続税の申告期限の10カ月間は不動産を売却しないようにしたい。相続税の調査が行われる可能性がある相続税の申告期限から5年間は、居住用や賃貸用としてなるべく長く活用を続けていくほうが良いだろう。

4つ目は、景気やマンションの相場を確認することだ。不動産の価格は変動するので、買って持っている間に価格が下落するリスクもある。景気の動向には常に注意を払いたい。

「タワーマンションを取得して節税対策に活かしたいと考えている場合は、早い段階から家族と話し合い、相続に強い税理士などの専門家に相談するとよいでしょう」(同)

清田氏は、「タワマン節税」「節税保

険」など、節税方法が一般的な言葉として使われ始めると、締め付けが厳しくなる流れがあると話す。税務署もある程度の税金を徴収するため、規制を強める傾向にあるという。

「今、国税庁は『総則6項による否認』という事例を出すことにより、『あまり行きすぎた節税はしないように』というメッセージを出しているところですね。問題は、否認される基準の線引きがはっきりしていないことです。同じような節税対策をしていても、通るものもあれば、通らないものもある。すべてに適用しているわけではないから、極端なことをしてはいけないから、丈夫だろうと判断するしかないのです。しかし、明確な基準が出されていないと、やってみないとわからない部分もあり、我々としても困っています」(清田氏)

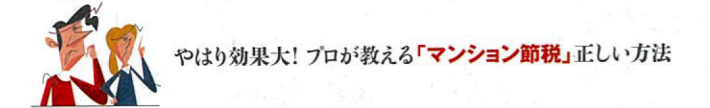
タワマン節税 気をつけるべき4つのポイント

- 1 多額の銀行借入れは控える
- 2 「合理的な目的」を持つ
- 3 相続後すぐに売却しない
- 4 景気や相場を確認する

建築業者、プレハブメーカーの中には、相続対策を事業の大きな柱にしている会社もあります。さまざまな提案をされても、自らの状況にマッチしたものであるかを見極めて選びましょう。強引に売り込んでくるところには注意したほうが良いです。『とりあえず、不動産を買っておいたら、相続税対策になつて価格も上がつてよかった』ということになればいいのですが、相続税で時価評価されて、相続後に不動産価格が下がったら、目も当てられません。キチンと専門家に相談して、先行きの見通しを立ててから動くことをおすすめします」(同)

1つ目は、手元にある資金を使い、多額の借入れはしないことだ。「キチンと線引きされているわけではないので、いくら以上の借入れとは言えませんが、判例として出ているのは、10億円、15億円の借入れをしているものでした。銀行側から相続税節税の提案を受けて借入れする場合もあるのですが、安易にそのような提案に乗らないことも大事です。80代、90代の方が、銀行から数億円の借入れをして返済期間20〜30年のローンを組むというのは、明らかに不自然ですよ。このようなケースは目をつけられやすくなります。資産組み替えの範囲であるか、不動産投資として成立しているかどうかのポイントとなります」(清田氏)

「銀行や保険会社などの金融機関、建



「銀行や保険会社などの金融機関、建