

マンション相続、税の網広く

中流層の居住目的、負担増も

「来年以降に私に万一のことがあつたら、子どもに相続税がかかりそうだ」。東京都内の築4年・29階建てマンションの10階に住む会社員Aさん（65）は心配顔だ。

国税庁が先月末、マンションの相続税に関する新たな算定ルール案を公表し、2024年1月から導入する可能性が大きいからだ。

相続税は財産の課税上の評価額から基礎控除（非課税枠）を差し引き、控除を上回る金額に税率を掛けて算出する。Aさんのマンションの評価額は現在約2700万円。妻に先立たれ、法定相続人は娘一人なので基礎控除は3600万円になる。マンションの評価額と預金800万円を合計すると約3500万円で基礎控除の範囲に収まり、Aさんがいま亡くなっても娘に相続税はかからない。

しかし新ルール案ではマンションの評価額が約5300万円とほぼ2倍に上がり、マンション分だけで基礎控除を上回る。娘はすでに独立しているため、同居親族などが相続する際に敷地の評価額を80%減らす「小規模宅地等の特例」も利用できず、約325万円の相続税が発生するといふ。

国税庁が新ルールの導入に動くのは、マンションを利用した相続税の過度な節税が目立つからだ。マンションの評価額は現在、敷地全体の面積に共有持ち分と路線価を掛け、建物の固定資産税評価額と合計して算出する。路線価は国税庁が毎年7月に公表する主要な道路に面した土地の1平方メートル価格。時価（公示地価）の80%を目安とするため、足元の地価上昇を反映しにくい。

固定資産税評価額の見直しも3年ごとになっているため、マンションの評価額は物件の実勢価格（市場価格）を下回りやすくなる。国税庁の調査によると、マンションの実勢価格を相続税評価額で割った乖離（かいり）率はほぼ右肩上がりで、18年の全国平均値で2・34倍に達する。

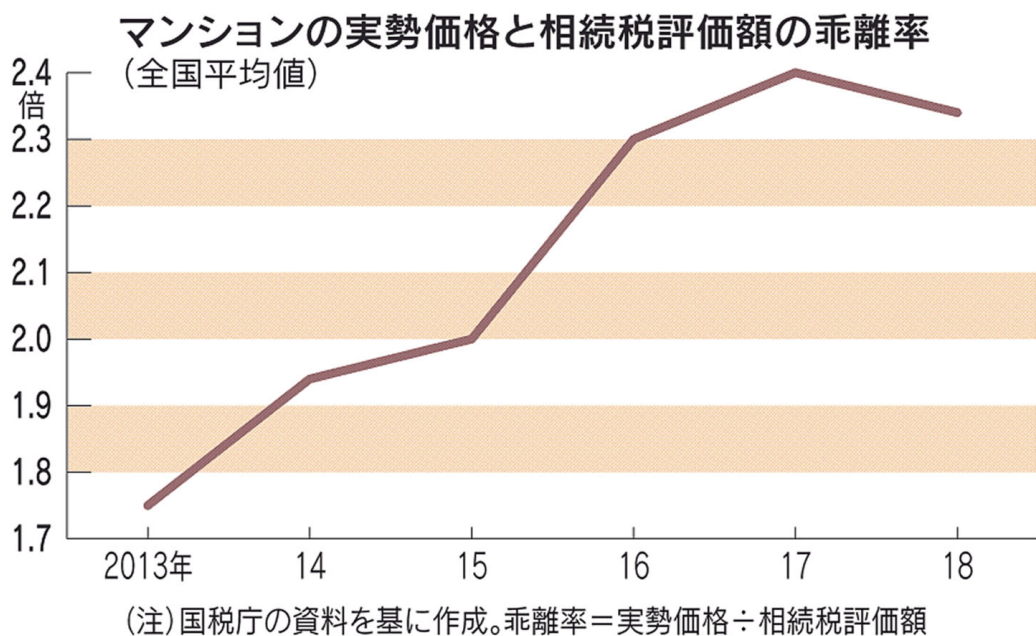
富裕層の間では実勢価格と評価額の乖離に着目し、市場価格が高くなりやすいタワーマンションの高層階の部屋を複数購入する例が少なくない。相続税の課税評価の際に額面で計算される現預金をマンションに換えておくことで評価額を引き下げられ、節税につながるからだ。

新たなルール案は国税庁が示した計算式で乖離率をまず求めることがポイントだ。マンションの築年数、部屋の所在する階などに、国税庁が統計上の根拠があるとする一定の係数を掛けて算出する。総階数指数、敷地持ち分狭小度といった項目も必要だが、いずれも登記簿などに記載されている情報を基に計算できる。

では個人はどうすればいいのだろうか。まずマンションに住む人は国税庁が示した計算式で新しい評価額を試算してみよう。相続税が発生する可能性があるなら、現預金などの財産を相続人に生前贈与するのが選択肢だ。「相続財産全体で税負担を軽減することが期待できる」と辻・本郷税理士法人の浅野恵理税理士は助言する。

戸建ての相続税評価額は路線価に土地の面積を掛けて土地の評価額を出し、建物の固定資産税評価額と合計するのが基本。評価額が周辺の取引価格の6割を大幅に下回るようなら、「現行の評価額のままで相続税の申告をすると税務署から指摘を受ける可能性があることを心得ておきたい」と税理士の藤曲武美氏は話している。

（後藤直久）



マンション評価額の新ルール案で相続税が生じる例

財産と家族構成			
現在	自宅マンション（築4年・29階建て、10階の1室）	預金 800万円	父 別居の娘
	評価額約2700万円 建物固定資産税評価額 ＋敷地全体面積 ×共有持ち分×路線価	基礎控除3600万 3000万＋600万 ×法定相続人1人	相続税 ゼロ
新ルール案	評価額約5300万 現在の評価額 ×乖離率×0.6	基礎控除 3600万	相続税 約325万

約1.67倍以上なら新ルール案で評価

$$\text{乖離率} = \text{築年数} \times (-0.033) + \text{総階数指数} (\times 1) \times 0.239 + \text{所在階} \times 0.018 + \text{敷地持ち分狭小度} (\times 2) \times (-1.195) + 3.220$$

（注）乖離率は新ルール案による理論値。※1）総階数÷33（1を超える場合は1）
※2）1室の敷地利用権面積÷1室の専有面積