

マンション相続税見直し

高層階・新築ほど負担増

来年1月から

国税庁は30日、マンションで新たに導入する相続税の算定ルールを発表した。専門家の試算で、高層で新しいほど税負担が増える傾向の一方、税額が変わらないケースもみられた。カギを握るのが「階数」と「築年数」だ。国税庁は2024年1月からの適用を目指しており、ルールの周知も焦点となる。

評価額、実勢6割以上に

「乖離（かいり）の問すべきだ」。算定ルール者や業界関係者ら7人の題はマンション全体「戸」について検討してきた国議論は22日の第3回合会建てとのバランスに配慮 税庁の有識者会議。学識」でまとまった。

ルール見直しは評価額が実勢価格より低いことを利用した「マンション節税」や「タワマン節税」の抑止が狙いだ。新たな算定法により、現在、実勢価格の平均4割程度となっていた評価額は6割以上に引き上がる。

国税庁が30日に公表した計算式をもとに、複数の税理士の協力を得て東

マンションの算定ルール 見直して相続税負担が増える		
物件概要	実勢価格	相続税額
築9年の43階建てタワーマンション23階	約1億1900万円	12万円 →508万円
品川バイエリアの築浅タワー10階	約9300万円	ゼロ →190万円
渋谷区神宮前の築浅タワー低層階	約7600万円	ゼロ →100万円
目黒区東山の低層マンション2階	約4000万円	ゼロのまま

(注) 国税庁が公表した計算式をもとに、複数の税理士の協力を得て、東京都内のマンションで「相続するの子ども1人の場合」を単純計算

東京都内のマンションの相続税額を試算した。子ども1人が相続する条件で単純計算した。

見直しの影響が強く出

508万円に増えた。

品川区の臨海部では築浅タワーの10階でゼロだった税額が190万円に。新国立競技場に近い渋谷区神宮前のタワー低層階でもゼロから100万円に上昇した。23区西部のタワー25階（同8000万円）でも税負担が発生したが、築20年ほどで税額は18万円にとどまった。算定法見直しで評価額が「3000万円＋法定相続人の数×600万円」という基礎控除を上回り、納税義務が生じるケースは少なくないと思われる。

一方で税額が変わらない例も。目黒区東山で、見直した評価額が依然として基礎控除の枠内で、税額はゼロのままだった。低層マンションで所在階が低く実勢価格が4000万円だったことなどが影響した。

見直し後の評価額や税額に特に作用するのが階数と築年数だ。試算に協力した税理士は「築浅・高層で税負担は増える傾向がある。低層や地方立地のほか実勢価格が高くない物件などは変わらないケースも多い」と話す。

マンション節税に関する納税者の関心は高い。22年4月に最高裁で過度な節税を認めない判決が出て以降、ランドマーク税理士法人に富裕層から相談が相次ぐ。代表の清田幸弘税理士は「評価額が上がって納税額が増えたとしても、ルールが明示されたほうが国税当局に突然課税されるリスクが下がり、予測可能性の観点から望ましい」と話す。

税負担増はマンション市場に影響する可能性もある。大手不動産会社によると、同社のマンション購入検討者で資産・投資運用目的は1割弱。うち1割程度が相続目的の可能性が高いという。業界では13～15年ごろにマンション節税ブームが起きた。「もともとアパートなどを所有していた富裕層が都内にマンションを立つケースが増えた。10億円の物件を買った。動きもあった」（大手税理士法人）

新ルールで節税効果が薄ければ「マンションを売却してほかの資産に資金を振り向ける動きが広がり、中古マンション価格が下がる可能性がある」（東京カントリーの高橋雅之主任研究員）との懸念もある。

国税庁は30日、ホームページで新ルールを記載した有識者会議資料を公表した。21年に亡くなった約143万人のうち13万人の相続財産が課税対象となるなど相続税の裾野は広がっている。今後は算定法の周知や市場の変化に対応した柔軟な運用も求められる。