

**2017年度税制改正…タワマン節税封じ・広大地評価見直し**

税制改正大綱が12月8日決定。法案化され3月末国会通過予定。

タワマン相続税節税規制は

発端は2015年10月の政府税調。

「タワーマンション買って相続税評価を圧縮、と週刊誌が勧める。資産家しか使えない制度が放置されると不公平感が広がり、税への信頼感が失われ、勤労意識が減退する。…税の見直しで是正してもらいたい。」

マスコミで騒がれ、マンション売れ行きにも影響します。

しかし相続税節税封じのはずが、なぜか固定資産税の改正に。総務省管轄、地方税の改正です。

各住戸の建物固定資産税額はマンション一棟全体への固定資産税額(=建物一棟全体の評価×税率)を床面積で按分します。1階も50階も同床面積なら同額。

改正では、この按分する際の床面積を階層別に補正します。

1階を100とし、1階ごと0.256増で、50階では112に補正です。

50階100㎡は実際より12%広い112㎡として税額の按分計算。

一棟全体での税額増減はナシで、中間階25階は税額変わらず、50階税額は6%増、1階は6%減。

マンション各住戸の建物固定資産税の改正前の税額(減免特例適用なしとして)は「建物一棟評価×税率1.4%×(各住戸床面積÷全体床面積)」(1階も50階も同じ面積なら同じ税額)。

税制改正大綱は「(固定資産税を

按分する際の)床面積を…(階層別)補正率により補正する」。

つまり各住戸の改正後の税額は「建物一棟評価×税率1.4%×(各住戸床面積×補正率÷補正後全体床面積)」(補正結果は50階6%増で1階6%減となる)。

適用対象は高さ60m(20階)超の居住用。非居住用は対象外。

2018年度から新たに固定資産税課税される新築物件から適用(2017年4月1日前に売買契約が締結済の住戸を含むもの除く)。

都市計画税・取得税も同様。

さて、相続税はどうなるか

マンションは建物部分と土地持分を分けて相続税評価します。

建物部分の相続税評価額は各住戸の固定資産税評価をそのまま流用します。各住戸の評価額は「建物一棟評価×(各住戸床面積÷全体床面積)」(1階も50階も同じ面積なら同じ評価額)。

大綱では固定資産税額の按分計算での階数補正を定めましたが、評価の按分や相続税評価額には一切触れておらず、相続税では変更なしと読むしかありません。

土地持分評価は、マンション敷地全体を路線価評価し各住戸土地持分(敷地権割合)を乗じて土地持分の相続税評価額です。今改正では全く影響ナシです。

相続税評価額は建物も土地持分も変わらず。相続税増はナシ。

相続税に無関係、改正第二弾も？それは相続税独自の補正？

広大地評価の見直し

近隣比では著しく広大、開発道路等で減歩するのが「広大地」。

広大地に該当すれば、500㎡なら42.5%減、2000㎡は50%減、5000㎡は65%減と、面積に単純比例し評価は大幅減額されます。

こうなったのは2004年から。以前は開発要綱に従い開発図面を引き有効宅地を算出しましたが、複雑だし人で違ふし、評価争い頻発。そこで納税者有利に大盤振る舞いの大甘減額にして厄介な税務争いを回避しました。

その大甘減額への揺り戻しなので、相続税増となりそうです。

現行の、面積だけによる単純減額評価から、土地個性に応じて形状面積による評価方法に。

2018年相続から適用。具体的評価方法はまだ先でしょう。不動産鑑定士ビジネスに影響です。

事業用資産買換 9号・1号

期限到来で廃止が心配された9号買換(長期所有土地建物からの買換)はほぼそのまま延長。

1号買換(既成市街地等内から外)、譲渡資産から事務所建物敷地が除外されます。9号で代用できれば大きな影響なしです。

住宅の耐久性向上改修工事

現行、省エネ・バリアフリー・三世代同居の住宅改修工事にはローン控除と税額控除制度があります。工事費50万円超の一定の耐久性向上改修工事を加えます。2017年4月居住分から適用。



超高層マンションで相続税対策…相続税評価額の不合理

土地の相続税評価額は路線価です。路線価は公示価格の80%です。公示価格を時価とすれば土地なら時価の80%相当額に対し相続税が課税されます。

建物は固定資産税評価額に対して相続税が課されます。固定資産税評価額は一般には建築費の50%とか80%程度でしょう。

戸建住宅なら土地と建物それぞれを評価することになります。

さてマンションの相続税評価額はどうなるのでしょうか。マンションだからといって相続税に特別の規定はありません。

マンションは土地の敷地持分と建物持分とからなっています。だから土地としての敷地持分と建物持分をそれぞれ評価します。

土地はマンション敷地全体を路線価で評価してそれに持分を乗じます。建物持分(専有部分および共用部分を按分計算した面積)については建物についてのその固定資産税評価額です。

タワーマンションの相続税評価

東京都心部のあるタワーマンション。ここの20階に5000万円で販売された住戸があります。

建物持分への固定資産税評価額は600万円で、土地持分への路線価評価額は1000万円でした。合計で1600万円です。5000万円で買ったものの相続税評価額が1600万円に過ぎないのです。

戸建住宅なら土地価格と建物価格の合計と考えると販売価格が

設定されますから、このような大きな差は生じません。

しかしマンションでは近隣の専有面積あたりの単価を相場として価格設定されますから、土地価格とリンクしなくなり、大差が生じることとなります。

特に容積率割増を受けた大規模タワーマンションは、一住戸あたりの土地持分が少なく、相続税評価額は実際の販売価格よりずっと低くなります。

40階南向きと2階北向きの差

タワーマンションでは上層階と下層階とで大きな価格差があります。この20階5000万円の住戸と同じ広さの40階南向きは7000万円、同面積の2階北向きは3500万円で分譲されました。

この3住戸の建物の固定資産税評価額は同じです。固定資産税での評価は階層の上下や向きにかかわらず単に面積だけを基準に評価額を付していきます。

また専有面積が同じなので、敷地持分も同じです。

つまり土地建物のその相続税評価額は全く同じなのです。3住戸とも相続税評価額1600万円。しかし販売価格は7000万円・5000万円・3500万円と大差です。

さてこのマンションは表通りに面しています。表通りから一步入ったところにほとんど同じタワーマンションが建ちました。

表通りより静かなためか表通りマンションより高い金額で分

譲されました。

近隣のマンションの相続税評価

この新マンションが接する道路の路線価は表通りより低くなっています。つまり一步は離れたところなので路線価は低いのです。分譲価格は高くとも相続税評価額は低くなるのです。

なんとも不合理です。それはマンション価格が「土地価格+建物価格」で決まるのではなく「近隣の専有面積あたりの単価」をもとに決まるからです。

そして階層や向きで価格は変わるのに、固定資産税評価額や相続税評価額は「面積」をもとにその評価を決めるからです。

さてどの住戸の相続税対策効果が最大でしょうか。40階南向きです。そして一步奥に入ったマンションのほうがもっと相続税対策効果は高そうです。

マンションを贈与すると

しばらくしてこの40階南向きを息子に贈与します。1600万円の評価ですから相続時精算課税でなら贈与税ゼロです。更にしばらくして息子がこれを7000万円で売却すれば、売却代金はそっくり息子が受取ります。

受贈物件の譲渡での取得原価は贈与者から引継がれます。税務では息子が当初7000万円で買い7000万円で売却したことになるので譲渡税はわずかでしょう。

息子がそこに住んでいたなら3000万円特別控除まで使えます。