

【タワマン節税】 不公平の是正に向け、相続税評価額引上げを検討へ

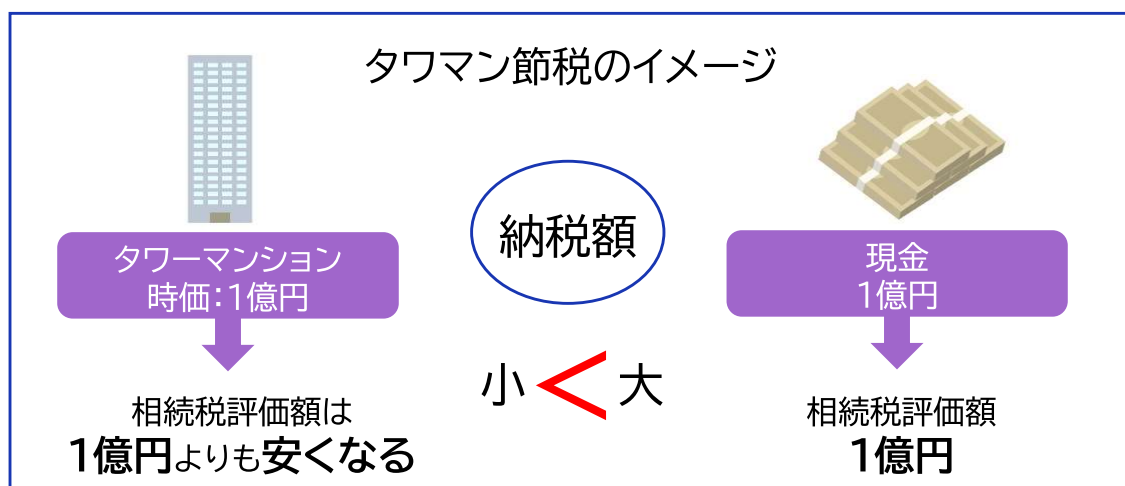
以前から富裕層の相続税対策として活用されていた「タワマン節税」ですが、課税の不公平感を是正するため、政府・与党は制度改正の検討を開始しました。

「タワマン節税」とは？

タワマン節税とは、タワーマンションのような高額物件の高層階を購入した場合における、「時価」と「評価額」の乖離を利用することにより、相続税の負担を大幅に引き下げるスキームをいいます。

タワーマンションの場合、一般的には高層階ほど市場価格は高まりますが、その建物部分について相続税評価額を算出する場合には、低層階・高層階にかかわらず、面積さえ同じであれば同額の評価額となります。

したがって高層階ほど「時価」に比べて「相続税評価額」が低くなるため、下記図のように現金でタワーマンションを購入することによって相続税を極端に減額するスキームが多発しており、税務当局もかねてより問題視していました。



不動産評価の見直しが加速？

過度な相続税節税によって生じる課税の不公平感を解消するため、政府・与党は2023年度の税制改正大綱にて「タワマン節税」の規制を検討課題として盛り込む予定であり、2024年以降の制度改正を目指していることがわかりました。

昨年にもマンション相続をめぐる、路線価方式によって算出した評価額を不適当とする税務当局の主張が最高裁判決で適法とされるなど、不動産評価に関する「過度な節税」への規制強化の動きが加速しています。

以前より相続税対策として用いられていた「タワマン節税」について、課税の公平性を確保するための検討が始まりました。制度改正が実現した場合には、不動産市場に与える影響も非常に大きいと考えられるため、今後の動向を注視しましょう。

記事作成：経営革新等支援機関推進協議会