

タワーマン節税がけん制

タワーマン節税とは

エクラ通信 52 号(2014 年 10 月 30 日)でもお話しました、相続税節税に抜群の効果となるタワーマンマンション投資、別名「タワーマン節税」ですが、その節税効果の一部が減殺されることになりそうです。その課税強化策の前に、まずタワーマン節税の仕組みのおさらいをしておきましょう。

タワーマンマンションは、眺望が良い高層階の人気が高く、分譲価格も低層階と比べてかなり高額となるのが一般的です。日経新聞 10 月 25 日記事によりますと、資産評価システム研究センターの調査では、新築高層マンションの分譲価格は最上階の床面積あたり単価は最下層階より平均 46%高いそうです。一方、部屋の広さ(専有面積)が同じであれば、1階だろうと最上階だろうと階数を問わず、固定資産税は同額です。この固定資産税の評価システムを逆手に取り、節税のために生前に高層階を購入し、相続税の課税評価額を大幅に圧縮する節税スキームが広まりました。例えば1億円の現金でタワーマンマンションの高層階の部屋を購入したとすると、場合によっては相続税評価が5分の1程度に下がることもあり得ます。

節税効果の緩和？

先月末に政府・与党は、来年度の税制改正で、過度な節税スキームに対する課税強化に乗り出す方針を発表しました。来年度から、この現状を改善し、高層階の評価を上げ、低層階の評価は下げる取扱いにより、時価評価に応じた固定資産税の評価の仕組みを導入しようというものです。課税強化策のうち、相続税の減額(節税)に利用されている 20 階建て以上の高層マンション(タワーマンマンション)への課税の見直しが大きな柱となります。



課税価格制度のイメージ

	分譲価格	固定資産税評価額	
		現行制度	新しい制度
高層階	12,000万円	5,000万円	→ 5,500万円
中層階	10,000万円	5,000万円	→ 5,000万円
低層階	8,000万円	5,000万円	→ 4,500万円

具体的には実際の取引価格を踏まえた固定資産税額の按分方法を検討し、建物全体(一棟)の固定資産税額決定後の各戸への割当方法を、高層階はより高く、低層階は低く変更するというものです。

既存のタワーマンの評価はそのまま

20 階建て以上の高層マンションは建築規制の緩和により、1999 年から三大都市圏で急増し、すでに全国で 1200 棟を超えているといわれています。この 1200 棟のマンションの固定資産税評価額を見直すことはなく、これから新たに建築される 20 階建て以上のマンションの固定資産税評価額がこの対象となります。従って、もう既に投資した分のマンションの評価が見直されることではありません。

また、高層階の固定資産税評価と時価との乖離が少なくはなりませんが、相続税評価減の効果が全くなくなる訳ではありません。タワーマン節税が封じられた、と早合点はする必要はなさそうです。