

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和5年3月24日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp

担当 : 池田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アテ/南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

マンション評価の見直しへ有識者会議が初会合

令和5年1月30日に国税庁は第1回「マンションに係る財産評価基本通達に関する有識者会議」を開催し、ここで近年の評価通達6項の適用件数や今後の検討事項等が示されました。今回は現行のマンションの相続税評価について及び今後の検討事項等についてご説明いたします。

1. 現行のマンションの相続税評価

現行のマンションの相続税評価は敷地権（土地）の価額と区分所有する建物の価額の合計額により評価します。

マンション一室の相続税評価額（自用の場合）
= 区分所有建物の価額（①）+ 敷地（敷地権）の価額（②）

①区分所有建物の価額 = 建物の固定資産税評価額（※1）× 1.0

②敷地（敷地権）の価額 = 敷地全体の価額（※2）× 持分割合（敷地権割合）

※1「建物の固定資産税評価額」は、1棟の建物全体の評価額を専有面積の割合によって按分して各戸の評価額を算定

※2「敷地全体の価額」は、路線価方式又は倍率方式により評価

2. マンションの相続税評価について検討

マンションについては「市場売買価格（時価）」と、財産評価基本通達（評価通達）に基づく「相続税評価額」が大きく乖離しているケースがあり、相続税の申告後に、国税当局から、路線価等による相続税評価額ではなく鑑定価格等による時価で評価し直して課税処分をされることもあります。令和4年4月の最高裁判決（TMB ニュースNo.566、No.580 参照）以降、マンションの評価額の乖離に対する批判の高まりや、取引の手控えによる市場への影響を懸念する向きも見られます。国税庁は、課税の公平を図りつつ、納税者の予見可能性を確保する観点からも、早期にマンションの評価に関する通達を見直す必要があるとして、有識者会議を開き、学者や不動産鑑定士、不動産業界関係者等を含む有識者の意見も丁寧に聴取しながら、通達改正を検討していくこととなるようです。

3. 見直しは一部のタワーマンションに限定すべきではない

令和5年1月30日に開かれた第1回の会合では、事務局からの配布資料に基づく説明が行われました。今回の見直しはあくまでも相続税評価額と市場価格との乖離を適切に是正することを目的とするものであって、一部の租税回避行為の防止のみを目的として行うものではないとしています。また、有識者会議で検討すべき事項として、相続税評価額と市場価格との乖離の実態把握及び要因分析の方法の検討、これらの検討を踏まえた乖離の是正方法及び乖離の是正に当たって留意すべき事項等とされています。相続税評価額と市場価格との乖離を利用した、いわゆる「タワマン節税」等に対応する評価通達6項の近年（H25～R2）の適用件数が9件であることが示されました。委員からは、①価格乖離の問題は、タワーマンションだけではなくマンション全体に及ぶのではないかと。そうすると、時価主義の観点からは、見直しの範囲を一部に限定すべきではない②評価方法を見直した結果、評価額が時価を超えることとならないようにする配慮が必要③時価と相続税評価額との価格乖離の要因分析を行うに当たり、統計的手法による分析が有用ではないか④市場への影響にも配慮すべき（販売時において、マンションと一戸建ての選択において偏りが生じないように、一戸建てとのバランスにも配慮し、急激な評価増にならないようにすべき）⑤足元、マンション市場は新型コロナウイルス感染症の影響により建築資材の価格が高騰していることから、いわゆるコロナ前の時期における実態も把握する必要がある、といった意見が相次ぎました。

4. 今後の動向に要注意

今回の会議は初回ということもあり、現状の相続税評価と時価が乖離している状況を確認するとどまっていますが、今後の会議では、さらに現況の問題点の分析が行われ、相続税評価額と時価の乖離を是正するための新たな評価手法の検討が進められていくと思われます。今後の不動産投資による相続税対策の節税効果が大きく変わっていくことが予想されますが、原則として土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基準とする方針には変わりはないようです。マンションのみではなく建物の相続税評価も見直される可能性があります。不動産の購入で節税対策を検討されている方は今後の動向を注視する必要があり、これからも相続税対策に対する様々な是正措置が講じられることが予想されます。不動産の評価や相続税の節税対策等についてご不明な点等がございましたら弊社までご相談ください。