

不動産ご購入者様のパートナー『総合 FP 事務所の株式会社 FREE PEACE』が発行しています。

タワマンの節税効果が無くなる！？

2024 年の 1 月から相続・贈与で取得するマンションに対しての評価額算定基準が改定されます。タワマンマンション（以下、タワマン）に節税効果があると耳にしたことがある人もいらっしゃるかもしれませんが、改定によって来年からはその効果が大幅に減少します。ここでは、タワマン節税とはどういうものか、算定基準の改定によって何がかわるかをご紹介します。

・タワマン節税の仕組み

相続税は「超過累進課税方式」であるため、相続財産が多いほど税率が高くなります。つまり、相続税評価額を抑えられれば節税になります。そもそも不動産購入で節税ができる主な要因は、不動産の相続税評価額が「時価の 7~8 割」に抑えられて計算されるという点です。これによって現金として財産を相続するよりも相続税の対象となる財産額が少なく計算されます。

さらにタワマンにおいて、不動産の相続税評価は土地と建物に分けて計算しますが、土地の評価基準には「所有面積」が用いられます。1つの土地で戸数の多い物件ほど1戸あたりの土地の持ち分が小さくなるため、同等の敷地面積であれば戸数の多いタワマンの方が戸数の少ないマンションよりも評価額が少なくなります。

また、高層階の方が低層階よりも日当たりや眺望が良く人気が高いため、市場価値が高くなる傾向にあります。1戸あたりの土地の評価額は広さで均等に割る「持分計算」であるため、高層階と低層階の専有面積が同じであれば土地の評価額も同じです。つまり、高層階は市場価値が高い傾向にあるものの、相続税の評価額にその市場価値は反映されないため節税効果が生じるということです。この仕組みによって評価額は平均で時価の 4 割程度にとどまっていた。

・新たな算定基準

来年から導入される評価基準での評価額を算定する計算式は、「現行評価額×評価乖離率×評価水準」です。この中でポイントとなるのは「評価乖離率」です。評価乖離率の判断に含まれるのが築年数や評価対象の物件の所在階、マンションそのものの総階数などです。

改定の背景には、相続財産が再評価されることで相続人に追徴課税が課される裁判事例が複数あったことが挙げられます。これまでの仕組みでは相続税評価額が平均で時価の 4 割程度にとどまっていたが、新たな算定基準で評価額として市場価格の 6 割以上を目指します。

・過去には固定資産税も

平成 29 年度の税制改正では固定資産税の計算上、タワマンを「居住用超高層建築物」と定義し、区分所有者の有する床面積の割合に応じた計算ではなく実際に分譲価格を踏まえた計算方法となりました。

【小板橋の視点】

評価額と実際の市場価格の差がタワマン節税と呼ばれる効果を生み出してきましたが、今回の税制改正によってタワマンの需要が減り、市場価値が下がるおそれがあります。もし売却を検討されている場合は需要が減る前の売却をおすすめしますが、まずは不動産査定でその物件の価値を把握しましょう！

株式会社 FREE PEACE

〒160-0023 東京都新宿区西新宿 6-24-1 西新宿三井ビルディング 15 階

TEL：03-6258-1131 FAX：03-6258-1132 URL：http://free-peace.co.jp

2011 年 4 月より活動を開始し、皆様のお陰で現在では年間 組を超える住宅購入相談実績をもつ企業に成長致しました。今後もお客様をサポートする最良のパートナーである事を約束します！！