

みせ税理士 の

相続相談手帖 第67話

★タワーマンション節税の真実

Q

私（仮名：小野寺真一）は、奈良市内（6階建）と大阪市内（4階建）にマンションを2室所有しています。今回改正された相続税のタワーマンション節税により、私の所有しているマンションにも影響があるのでしょうか？

A

今回の相続税改正は、都心部のタワーマンションに限定された改正ではありません。

小野寺さんのように地方に所有しているマンションも改正の影響を受けます。見直しの対象となるのは、3階建て以上の区分所有マンションであるため、小野寺さんの所有しているマンション2棟とも相続税評価は上がり、増税となります。

解説

2024年1月1日より上記の相続税評価の改正が行われます。この改正によって相続税評価額の計算方法が変わり、マンションの相続や贈与に影響が生じると考えられます。

『改正後の計算方法』 現行の相続税評価額 × 当該マンション一室の評価乖離率 × 0.6（最低評価水準）

例えば、現行の固定資産税評価額が2,000万円のマンション一室を所有していて、評価乖離率が5倍だったとします。そのマンション一室を2024年に以降に相続すると、相続税評価額が「2,000万円×5×0.6」で計算され、現行の3倍の6,000万円となります。

この計算方法のポイントとなる評価乖離率は、所有しているマンションの「築年数」「総階数」「所有している部屋の階数」「敷地持分狭小度」から割り出されます。「敷地持分狭小度」とは、一室に割り当てられる土地の面積と一室の専有面積の差分のことです。

築浅で階数が高く、土地と部屋の専有面積に差があるほど、評価乖離率は高くなります。



評価乖離率は、エリアの人気度や購入価格などから導き出すわけではないので、都市部でも地方でも同じ尺度で計算されます。そのため、**地方都市のタワーマンションでも、東京の人気エリアと同等の相続税評価額になります。**

一般的な影響度合いは、都心部の人気タワーマンションは、現行評価の2～3倍とされています。

一方、地方の場合、築10年で総階数15階のマンションの最上階に住んでいる場合、改正後の相続税評価額は現行の1.4倍程度となります。総階数10階の最上階であれば、現行の1.3倍程度です。

ほとんどの人は、相続税が劇的に増えるということはありません。しかし、思わぬ税負担が発生しないように、自分の所有しているマンションについて、一度改正後の評価算定を行うことをお勧めします。

お問合せ先：税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男
 大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F
 TEL:0120-985-556 URL:www.aoba-atm.com/

YouTube あおば オンラインセミナー
 解説動画公開中！