



マンションの相続税評価の改正が検討されています。
税法上の評価体系を事例を交えて見ていき、なぜマンションの評価が改正されようとしているのかを確認していきましょう。

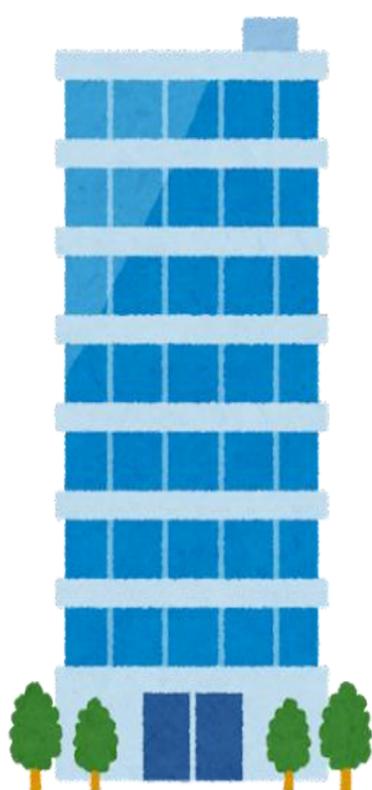
①相続税法上の財産の評価体系

- ・財産の価額は、「相続又は贈与時点の**時価**による。」と規定されていますが、**時価**の考え方は人によって異なり、課税の公平性の観点から「**時価**は、財産評価基本通達を元に評価した価額による。」とされています。
- ・ただし、財産評価基本通達によって評価した価額が、市場価格と大きく乖離しているなど、**時価として著しく不相当と認められる場合は**、「国税庁長官の指示を受けて評価する。」と決められています。
- ・相続税法と財産評価基本通達では上記のような評価体系となっており、通達に沿って評価した価額であっても、それが**時価**として適正かどうかを注意する必要があります。今回取り上げるのは、マンション一室の**時価**をめぐって国税当局と納税者が争い、裁判に発展した事例ですので、相続税法の**時価**について少しでも理解を深めて頂ければと思います。

(参考)相続税法と財産評価基本通達の本文

相続税法	財産評価基本通達
<p><第22条> この章で特別の定めのあるものを除くほか、相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時に時価により、当該財産の価額から控除すべき債務の金額は、その時の現況による。</p>	<p><総則1項(2)> 財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。</p> <p><総則6項> この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。</p>

②マンション一室の現行通達評価方法



改正が検討されているマンションの評価方法ですが、現行税制での評価方法を確認していきましょう。

マンションは建物と敷地からなるため、次のとおり評価します。
(財産評価基本通達2、3、89等)

マンション一室の評価額 = ①(建物評価額) + ②(敷地評価額)

①建物の固定資産税評価額×共有持分

②敷地全体の評価額×共有持分

※②の敷地は、路線価方式又は倍率方式により評価します。

コラム

③ 国税当局による更正処分

・以下は、国税当局による否認の対象となったマンション一室2件です。**通達評価額**と**鑑定評価額**に大きな**差額**があります。この**差額**を利用し、生前対策としてマンション一室を購入し、相続税申告後に売却します。これがいわゆる「タワーマンション節税」になります。

・被相続人は相続税が軽減することを期待し、あえて10億円を借入れて、自己資金と併せて以下のマンション一室2件を購入しました。相続税申告ではマンション一室を②の通達評価方法により評価し、相続税の課税価格は基礎控除以下になり、相続税額は**0円**となっていました。納税者はマンションBの一室を相続税申告後に売却しました。このように、**被相続人の生前から相続税申告後までの間にタワーマンションの一室を一時的に保有**することによる相続税の節税が横行していました。

・国税当局は**通達評価額**を著しく不相当と認定し、**鑑定評価額**を**時価**として追徴税額が**約2億円**の更正処分を行いました。納税者は同処分の取り消しを求めて裁判を起しました。東京地方裁判所を経て上告するまでに至りましたが、最高裁は「通達によって評価することは課税の公平性に欠ける」として上告を棄却し、国税当局の更正処分を適法としました。
(令和4年4月19日(令和2年(行ヒ)第283号))

	マンションA	マンションB
通達評価額	約2億4万円	約1億3,366万円
鑑定評価額	7億5,400万円	5億1,900万円
差額	5億5,396万円	3億8,534万円

④ 改正案について

マンションの**通達評価額**と**鑑定評価額**が乖離していることは、相続税申告の際に問題になります。上記③のように裁判になるなど、税額が確定するまでに時間を要する上に事務負担も大きいため、国税当局と納税者のどちらにとっても好ましくありません。これを是正すべく国税当局は、マンション一室の評価方法を以下のとおり改正することを検討しています。

(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令和5年6月30日)

改正評価額 = 現行通達評価額 × マンション一室の評価乖離率 × 最低評価水準(0.6) ※
評価乖離率 = (1) × △0.033 + (2) × △0.239 + (3) × △0.018 + (4) × △1.195 + 3.220

※評価乖離率が、1.67以下の場合には現行通達評価額で評価し、1.0未満の場合には現行通達評価額に評価乖離率を乗じて評価する。

マンション一室の「(1)築年数・(2)総階数÷33・(3)所在階・(4)敷地持分狭小度」から計算した評価乖離率を反映することで、評価額を引上げて乖離を是正するというものです。

(2)は、数値が1.0を超える場合は1.0とします。

(4)は、「一室の敷地利用権面積÷一室の専有面積」により計算します。

POINT



このように今後タワーマンション節税は阻止されていく可能性が高まっていますが、実態に沿った評価方法に改正していくことにより、適正な申告と納税を推進し、納税者が予見できない事後的な課税リスクは下がっていくものと考えられます。また、現在マンション一室をお持ちの方は、上記改正評価の対象になる可能性がありますので、ご留意いただければと思います。

執筆者：浅井