

月刊！ソウゾク通信

タワマン節税規制で何が変わる？ 改正後の影響と対策を解説

2024年1月から税制改正によって『タワマン節税』が規制されることになりました。この改正はタワマン以外のマンションも対象となるため、相続税対策にも影響があります。今回は、タワマン節税の仕組み、改正の背景と概要、影響と対策などについて解説します。

『タワマン節税』とは？ なぜ改正されることになったか

タワマンとは、一般的にタワーマンションと呼ばれている高層マンションの略称ですが、その特徴として、戸建て住宅と比べて一つの土地に非常に多くの住戸数を有している、高層階ほど市場価値が相対的に高いといったことがあげられます。これまでは、この特徴によって、タワマンの相続税評価額（相続税の対象となる財産の評価額）を、実勢価格よりもかなり低く抑えることが可能でした。

土地の評価額の計算には所有面積が用いられますが、タワマンは土地が高度利用されているため、住戸数が増えるほど、1戸当たりの土地の持分は小さくなり、按分の評価額も低くなります。建物（マンション1室）についても、原則として建物全体の評価額に対する占有面積の割合で計算されます。占有面積が同じであればどの階の部屋でも評価額は同じになりますが、実勢価格は建物の総階数や部屋の所在階なども考慮されて、高層階ほど高くなる傾向にあります。

これらが要因となって、タワマンの相続税評価額は、実勢価格と大きく乖離する傾向がありました。国税庁の報道発表資料によると、2018年の実勢価格と評価額の乖離率は、戸建て住宅の平均1.66倍に対し、マンションは平均2.34倍です。こうした実勢価格と評価額の差を利用して大きな節税効果を得る手法が『タワマン節税』と呼ばれ、その過度な節税の実態が問題になっていました。

今回の改正では、実勢価格と相続税評価額との乖離を縮めることを目的に、タワマンに限らず、マンションの相続税評価額の算定方法が変更されることになりました。これにより、マンションと戸建て住宅との格差も是正されることとなります。

マンションの評価方法が変更になる どのような影響があるのか

今回の改正によって、区分所有マンションを対象に、相続税評価額が市場価格の60%未満となっているものについては、60%になるように評価額が補正されることになりました。具体的には、築年数や部屋の所在階など実勢価格を反映する要素が加味された評価乖離率が1.67倍を超える場合は、「 $\text{現行の相続税評価額} \times \text{マンション1室の評価乖離率} \times 0.6$ 」で評価されます。

この改正は、2024年1月1日以降、相続や贈与によって取得するマンションから適用されますが、高層階ほど乖離率が大きいため、その影響を受けやすく、物件によっては評価額が数千万円も増える場合もあるといわれています。この評価方法の改正によりタワマンによる大幅な節税効果は見込めなくなりました。そのため、相続税対策の見直しが必要になることがあります。ただし、現預金より相続税評価額が低く算出されるという不動産のメリットがなくなったわけではないので、現預金よりは不動産で相続するほうが相続税を抑えられる傾向があります。また、不動産は、相続した後には売却すれば、相続税を取得費に加算できる特例が適用でき、税制上のメリットも多いといえます。今後は不動産も含め、さまざまな手法を組み合わせ、相続対策をすることが大切です。

今回の改正で、マンションには、より実態に合った評価方法が適用されるようになりました。そこで、これから節税目的でタワマンを購入、また、相続する場合には、新しい評価方法で支障が出ないよう注意する必要があります。評価額の算出や税金のシミュレーションについては不動産や資産税に詳しい専門家へ相談することをおすすめします。