

優和の“相続”かわら版

相続税における節税対策にかかる一考察

戦後の相続税節税対策の王道は、常に不動産による対策であったように思います。時価と評価額の差額が節税の対象であり、財産評価ルールが変わらない限り、今後も王道の地位はゆるがないでしょう。平成27年度には、相続税の最高税率とともに、基礎控除等も減額となり、資産家の相続税対策への関心が、また高まって来ました。

今回は、マンションを利用した節税について。

最近広島でも、広島駅周辺の再開発が進み、超高層マンションの建設もおこなわれ、販売も最上階の億ションから売れているそうです。

今まであまり関心がなかったのですが、マンションの場合、最上階も、1階も同じ規格であれば評価額はほぼ同じという事です。確かに区分所有の土地面積に差があるわけではなし、建築資材についても特に差があるわけではなさそうです。

但し、1階と最上階では、面積部屋の造作等のちがいもありますが、眺望とか、安全性とかも考慮すると、場合によっては、値段に数倍の差が出てもしかたないと思えます。相続後に売却すれば（購入時と売却時の時価にあまり差がなければですが。）相続税の節税額だけもうけになります。

財産評価ルールの変更がありそうだとのことですが、変更後、不動産の購入価額と評価額が同じになることはあり得ず、評価額が高くなれば、固定資産税も増加するのでこちらの調整も必要になります。また高額マンションを購入する人が相続税の節税目的とは限りません。場合によっては不当な課税を受ける可能性もあります。むしろ相続後5年以内の売却についてだけ、相続時の評価差額を認めないとする方が現実的ではないでしょうか。