



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員 小栗 悟

〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町 1-3 岐阜第一生命ビル 4F

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2014年3月20日(木)

高層マンション利用節税

注目の目新しい相続税節税商品

平成 27 年からの相続税の基礎控除の圧縮で相続税の課税対象者は全国平均で 1.5 倍に増加し、都市部では 2~3 倍に増えると予想されています。

そういう状況に合わせて、相続税に関する新聞・雑誌・ネット等のマスコミでの特集、セミナー等の企画、出版物の発行が急増しています。

それらの中で最高の節税策として、どれもが取り上げているのが高層分譲マンションです。

タワーマンションの最上階

マンションの各戸の相続税評価は、土地については敷地の評価額に対する専有床面積比、建物については固定資産税評価額です。固定資産税評価額も、建物の全体の評価額に対する専有床面積比で決められています。

超高層マンションの場合の取引価格では、眺望の要素が大きな意味を持ち、最高層階の好位置の物件は下層の低価格物件の 2~2.5 倍の坪単価となっています。

相続税評価は、マンションの取引価格の形成要素を無視してなされるので、低層階でも高層階でも評価額の坪単価は同じです。

1 億円の最上層階物件の相続税評価額が

2000 万円という価額乖離の異常現象の発生は普通のことになっています。

節税プランが過激なっている

40 階建分譲マンションの最上階の部屋を 1 億円で買い、子供に相続時精算課税の特例を使って生前贈与します。評価額が 2500 万円以下なら贈与税は無税です。その後、子供がこの部屋を 1 億円で売ったとしても、譲渡所得税も無税、将来の相続税に取り込まれる金額も 2500 万円以下。子供の手元には 1 億円の現金が残ります。過激で鮮やかな相続税節税策です。

相続税対策における注意点

以前のバブル期とは異なり、新たに借入れをして不動産を買おう、という提案はさすがに目に付きません。

しかし、中長期的には、予想に反したマンション価格の下落はあり得ることです。

固定資産税評価額や相続税評価額の評価基準が突然変わることもあり得るのです。

また、高価格物件は、買い手が限定されるので売り抜けが容易ではなく、貸家にするような場合の空室リスクも高く、利回りも相対的に低くなります。



贈与後すぐ売却したら売却目的棚卸資産との認定を受けないか？