



2015年11月24日(火)

# 小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒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

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15 名古屋フコク生命ビル6F

TEL : 052-222-1600 FAX : 052-222-1611

Email : [info@otc-oguri.com](mailto:info@otc-oguri.com) <http://www.otc-oguri.com>

## タワマンの株式化

### パブコメ評価通達改正は頓挫か

11月3日、国税庁がタワーマンション利用節税の監視強化を指示、とのニュースが全国紙に一斉掲載されました。

タワマン節税には、財産評価方法を変えることで対応するのでパブリック・コメントを募る、との情報が7月半ばに報道されていたところなので、これが実現されれば、監視強化の指示など不要だったはずです。

法改正や評価通達の改正の目途が立たないので、個別事案で評価をめぐる係争に持ち込もう、という狙いと思われま

### 昭和バブル対策と同じ発想

自ら発遣した通達を自己否定し、前後の時期の取引による価格を評価額として採用する、として申告を否認して更正処分を濫発し、法改正を実現させたものの、多くの訴訟が起き、憲法違反改正との判決も出たのが、昭和バブルでした。

当時は、全額借入金で不動産を購入することにより、相続税対策を行うというのが主流でしたが、バブル崩壊で資産価値が激しく暴落しながら、借入金はデフレ下で逆に過負担となったところでした。

### マンションの評価額と売買価格

マンションの各戸の相続税評価は、建物の相続税評価額と建物全体の固定資産税評

価額と、に対する各戸の専有床面積比で決められています。

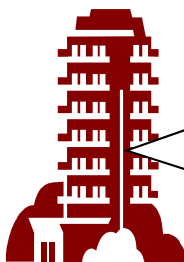
でも、マンションの各戸の値段は、面積だけでなく、眺望の要素、日照の要素が大きな意味を持ち、高層階の好位置の物件ほど高く、1億円の物件でも相続税評価額2000万円程度というのが通常です。

### 節税プランも巧妙になっているが

1億円出資で会社設立、銀行から2500万円借入して1.25億円にて高層分譲マンションの部屋を購入、そのときの株式の相続税評価額はゼロ円(評価資産2500万円、負債2500万円)なので、子供に無償でその株式を贈与します。その後、そのマンションを1億円で譲渡し、借入金を返済すると、株式の価額はゼロから1億円に評価増となり、そこで、減資等による資本の分配を受けても課税はおきません。

1億円の現金だけを持った会社の株式を1億円で売却しても、株式の売却原価は親の取得価額を引継いでいるので、所得は発生せず課税はありません。

以上、ネットでの情報を整理しました。



評価通達には3年縛りがあるので、これをクリアーしてからでないと、このプランはダメですね。未使用での売却だと棚卸資産との認定もあり得ます。