

平成26年11月10日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

高層マンションで相続税対策をする方法 ー販売価格と相続税評価額のギャップー

[1] 販売価格と相続税評価額の違いを利用する

最近はとてもお洒落な高層マンションが増えてきました。都心の高層階は億の単位になりますが大変な人気です。方角や眺望の良い高層階ほど、新築時の販売価格は高く設定されています。相続税や贈与税を算出するための基礎となる金額は、**固定資産税評価額**です。固定資産税評価額は、時価の40%~60%であり方角や階数などに関係なく、専有面積に応じて一律に決められます。同じ間取りであれば、5階も45階も同じ評価額になります。したがって高層階の物件ほど、販売価格と固定資産税評価額には大幅なギャップが生じますので、相続税対策としては効果的です。

[2] 現金購入し、所有する場合

相続税を計算する上で、現金はそのままの額を遺産としてカウントします。土地については、**時価の70%~80%**で設定されている路線価により評価します。建物については、**時価の40%~60%**である固定資産税評価額になります。つまり、現金を不動産に変えると相続税は減少します。購入した不動産を他人に賃貸すると、さらに30%程度評価額を下げるができます。一戸建てやアパートよりも高層マンションの方が、大きい効果を得られます。

[3] 現金購入し、贈与する場合

子供にまとまった額の現金を贈与すると、現金そのものの額が贈与財産となります。現金を不動産に変えて贈与すれば、贈与財産の額は大幅ダウンとなり税額を抑えることが可能です。

平成27年の贈与から20歳以上の子や孫へ贈与すると、贈与税率が軽減されるよう改正されます。改正後で算出すると、現金8000万円では**3760万円の贈与税**になります。8000万円で購入したマンションは、3000万円程度の評価額となり**1085万円の贈与税**です。

貰ったマンションは自宅として子が居住する、他人に賃貸する、売却する等の選択が可能です。すぐに売却すれば、当初販売価格に近い額で売却できるでしょう。譲渡所得は生じません、不動産を現金に戻すことになります。

賃貸、売却等あらゆるケースを想定して、人気の高い優良物件を選ぶことが、重要なポイントになります。