

# SBC First Tax

エスビーシー・ファーストタックス

2015年(平成27年)

12月15日(火)

発行: 税理士法人 SBC パートナース  
大阪市北区太融寺町3番24号  
日本生命梅田第二ビル3階

## SBC Seminar

### セミナー案内

#### 「新春元氣が出るセミナー」 《東京開催》

日時: 2016年2月15日(月)

13:30~16:30(受付 13:00~)

講師:

第1部 税理士法人SBCパートナーズ  
代表社員 柴田 昇

第2部 カレーハウスCoCo壱番屋  
創業者 特別講師 宗次 徳二氏

対象: 経営者・幹部役員・資産家

定員: 100名(先着順)

参加費: 1名様 3,000円(税込)

会場: AP 渋谷道玄坂 渋谷センター(受付: 13F)  
〒100-0043 東京都渋谷区道玄坂2丁目6-17  
※渋谷駅直結、TOHOシネマズビルです

お問合せ: 税理士法人 SBC パートナース  
Tel: 03-5468-3336  
(担当: 吉田・森田)

## タワーマンション節税に監視の目 国税庁・過度な相続税節税を問題視

平成27年1月1日以後の相続から、基礎控除額がこれまでの60%相当額に引き下げられ、最高税率も55%に引き上げられるなど、相続税の課税強化が図られているが、これを受けて雑誌等を筆頭に不動産業界などでは、資産家層に対しタワーマンション節税を喧伝する声が多く上がっている。

区分所有建物とその敷地により構成されるマンションの相続税評価は、建物の固定資産税評価額とマンションの敷地全体の価額に共有持ち分割合を乗じた敷地部分の評価額の合計で算出されることとされており、実際の市場価格と評価額のかい離が大きいとされている。タワーマンションは、1棟当たりの戸数も多くなるため、敷地部分の共有持ち分が小さくなり、一般のマンションよりも評価額とのかい離が大きくなる傾向がある。

事実、平成23年から平成25年分の譲渡所得税の申告に係る20階以上のマンションを基に国税庁が行ったサンプル調査によれば、343件に対する調査で、市場価格と相続税評価額のかい離率は平均3.04倍、最大は6.93倍に達している。

こうした中、政府税制調査会でも、資産課税をテーマにした会でタワーマンション節税に対する指摘も行われ、国税庁は、記者発表を行い「当庁としては、実質的な税負担の公平の観点から看過しがたい事態がある場合には、これまでも財産評価基本通達6項を活用してきたところですが、今後も、適正な課税の観点から財産評価基本通達6項の運用を行いたいと考えております。」と見解を明らかにしている。

国税庁は全国税局に対し、「タワーマンション事案には6項の適用を含め注意して検討すること」との指示を出したとの情報もあり、厳しい監視の目が向けられていることが予想される。

これまでも、東京国税不服審判所において平成23年に下された裁決では、①相続開始と近接した時期でのマンション取得、②被相続人の死亡から4か月後のマンション売却などから、相続税評価額5,801万円をマンション購入価額と同じ2億9,300万円に修正することが妥当との判断が示されている。露骨な租税回避行為に対しては、特に厳しい対処が予想される。

## Scope

### 財産評価基本通達6項

財産評価基本通達は、相続税における時価を定めるものです。宅地は路線価方式或いは倍率方式というように財産の種類ごとに評価方法が定められています。この財産評価基本通達の6項では、「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」とされており、通常の評価方法では余りに不合理な場合には通常の評価に換え国税庁長官が特別に評価します。