

# 1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

## タワーマンションを活用した相続税の節税の落とし穴

**Q** タワーマンションを使った節税（以下、「タワマン節税」という）が流行っていますが、裁判で否認され多額の追徴課税が発生したこともあると聞いておりますが、どのような点に注意したらよいのでしょうか？

### 解説

タワーマンションを活用する節税スキームは、その購入の意図が単純に節税を目的とするものである場合、国税から否認されて課税されるリスクが高くなる場合があります。

#### 1. タワマン節税とは？

相続税の税額計算では、不動産の評価は、通常**相続税評価額**を使いますが、一般的に**実際に売買されている市場価格とはかなりかけ離れている**場合があります。例えば、タワーマンションの最上階の市場価格が1億円でも、相続税評価額は3000万円程度のケースもあります。この価格差を利用する節税が、タワマン節税と呼ばれるものです。

#### 2. そもそも財産評価基本通達では・・・

財産評価基本通達の第6項には「**この通達の定め（路線価方式等）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**」とあります。

#### 3. 判例では？

【概要】高齢の父親が亡くなる2か月前にタワーマンションを2億9300万円で購入。亡くなった後、このタワーマンションを相続した息子は、このマンションを5802万円で評価して申告。翌年、同物件を2億8500万円で売却。

【採決】特別の事情があるので、路線価等の原則的評価ではなく他の合理的な方法で評価することが許されるため、**評価額は購入時の価格である2億9300万円とするのが妥当**。

#### 4. 注意点

亡くなる直前に購入し、亡くなった後、間もなく売却するといった**相続税を圧縮することを意図して購入したことが推定できる場合は否認されるリスクが高くなります**。また、購入してから亡くなるまで**タイムラグがあるとその間に税制改正が入る可能性もあります**。

### 要するに…

タワマン節税自体は新しいものではありませんが、最近の流行で、**国税も対策に乗り出すのではないかと考えられます**。安易な節税は痛い目を見るケースもありますので、気を付けましょう。