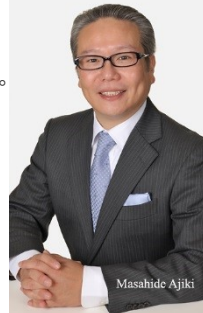




株式会社 アセット・アドバイザー

東京都渋谷区代々木2丁目23番1号
ニューステイトメナ-833号室 (〒151-0053)
Tel: 03-6240-2300 Fax: 03-6240-2301
Mail : info@asset-adv.co.jp
Web : www.asset-adv.co.jp



AA通信

2016年(平成28年)11月1日 第 59 号

☆☆☆ 通信トピックス ☆☆☆

■ ■ タワマン節税に対し高層階を増税へ ■ ■

■タワー(超高層)マンションの高層階を利用した節税対策が、厳しくなる可能性が高まりました。政府・与党は20階建て以上の高層マンションについて、高層階の固定資産税評価額を引き上げ、低層階の固定資産税を引き下げる方向です。2018年以降に引き渡される新築物件が対象になる模様です。

■相続税対策では、資産を現金で保有するより不動産で保有するほうが、節税効果があると言われます。土地については、実際に取引される価格に比べて、相続税の計算時に使う、土地評価額の基となる路線価のほうが低いこと。建物の固定資産税評価額は、その建設費よりかなり低くなるのが理由です。マイナス金利が導入されたこともあって、相続税対策のために投資用マンションの購入希望が多いことについては、第57号(2016年7月号)のAA通信でも触れました。

■特にタワーマンションでは、土地の評価額が、敷地の広さに対して区分所有者が多いために、その持分が少なくなって立地の割に低いこと。建物の固定資産税評価額は、低層高層に係らず、同じ面積であれば同じ評価額になること。加えて、人気の高さから価格が下がるリスクも少ないこともあって、タワーマンションの高層階を購入して節税をする方が増えていました。

■ 行き過ぎた節税は通達で適正に課税する ■

■今回の政府・与党の方針の以前にも、国税庁が2015年10月に「行き過ぎたタワーマンション節税」を税務調査で否認する方針を固めて、全国の国税局・税務署に指示を出したと発表していました。その時のコメントは、「当庁としては、実質的な租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。」というものでした。財産評価基本通達6項にはこのように書かれています。「この通達(財産評価基本通達)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。」実に簡単な文章ですが、それだけに幅広く捉えることができる条文です。

■ 審判所でタワマン節税が否認されたケースも ■

■平成23年7月1日の東京国税不服審判所の判決で、このタワマン節税が否認されたケースを紹介します。亡くなる直前に預貯金を解約し、2億9,300万円のマンションを購入した被相続人の相続税の申告において、その相続人は5,802万円の相続税評価額で相続税の申告をしました(圧縮率は19.8%)。そして相続税の申告直後に、相続人が当該マンションを2億8,500万円で売却したケースが、争われたものです。

■これが否認された理由は、①被相続人は癌が発見されて2ヶ月後に死亡したが、その間に預貯金を解約し当該マンションを購入した。②被相続人が認知症であった。③被相続人も相続人も当該マンションに入居(使用)していない。④マンション購入から約1年後に売却した。⑤評価額に約2億3,500万円もの差異があった。という内容でした。結果は、購入時の2億9,300万円が評価額であるとして、相続税が課税されました。

■判決の事例は極端なものですが、税法には「実質課税の原則」があります。相続税対策で不動産を購入する場合は、期待通りの効果が得られない可能性を十分に理解して購入する必要があります。同時に、購入を支援する不動産業者も、説明義務違反にならないよう、期待通りの効果が得られない可能性について、十分な説明を行わなければなりません。

11月5日(土)・6日(日)「渋谷区くみんの広場」で、 株式会社アセット・アドバイザーが、 相続セミナーと無料相談会を行います!!!

【ミニセミナー】

『相続対策を成功させる 8つのステップ!』

第1回：午前11時～

第2回：午後 2時～

(各回先着10名様、両日共)

無料相談会、随時受付。

(上記セミナーの時間帯を除く)

「土地建物」や「相続対策」で
お困りの方、是非ご利用下さい!

“ミニSL”近く、この看板が目印です!

相続 対策、手続、支援致します。
株式会社 アセット・アドバイザー
03-6240-2300
アセット・アドバイザー 専業



ミニSL

全長約60mの路線を、
蒸気を動力とする
ミニSLが走ります。



Shibuya Festival
渋谷2016
フェスティバル

第39回
渋谷区くみんの広場 平和・国際都市渋谷
ふるさと渋谷フェスティバル

開催日時 11月5日・6日
10時から16時30分まで 10時から16時まで

会場 代々木公園日地区/サッカー場/NHKホール前広場
NHK みんなの広場ふれあいホール(6日のみ)

主催 渋谷区くみんの広場実行委員会

共催 渋谷区/渋谷区教育委員会/NHK

お問合せ 渋谷区くみんの広場実行委員会事務局
(渋谷区民部文化振興課交流推進係)
03-3463-1142

<http://www.city.shibuya.tokyo.jp/>

当日、セミナーにご参加
くださった方には、『激変!
相続税に備える』の冊子
をプレゼントします!

株式会社アセット・アドバイザーは、
お客様の大切な財産について、
子や孫へ受け継ぐことを最優先に考える、
不動産コンサルティング会社です。