

令和5年11月1日

税理士法人 松丸会計事務所

*経営者、資産家のための税務・会計・経営・金融ミニ情報！

TEL 04-7141-5039

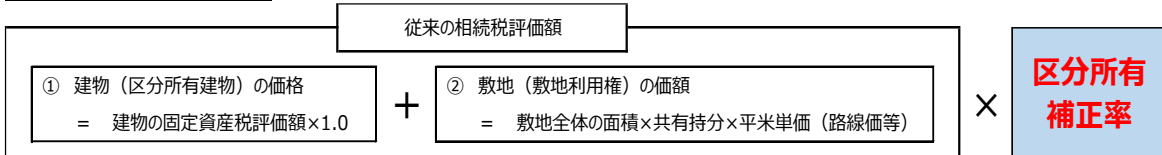
マンションの相続税評価方法の改正 令和6年1月1日以後の相続等から適用

令和6年1月1日以降の相続・遺贈又は贈与から区分所有マンションの相続税評価方法が改正されます。(1棟マンションや区分所有オフィスビルは改正の対象外です。)

従来の区分所有マンションの相続税評価額は、時価が高額な傾向にあるタワーマンションなどで大幅な節税(タワマン節税)につながる実態があり、評価額は概ね時価の3割~4割程度になることが多いですが、**今回の改正により評価額は時価の6割程度まで上がる見通しです。**

改正後の算定では、まずマンション1室の時価が評価額とどれくらいかけ離れているかを示す「評価乖離率」を求め、1を評価乖離率で除した値が0.6未満の場合には評価乖離率と0.6を、1を超える場合には評価乖離率のみを、従来の評価額に掛けて補正する仕組みです。

【改正後の評価方法】



【区分所有補正率の算定方法】

(1) 評価乖離率の算定(従来の相続税評価額と時価の差の割合)

$$\text{評価乖離率} = \text{A} + \text{B} + \text{C} + \text{D} + 3.220$$

$$\text{A} \text{ マンションの築年数(1年未満は1年)} \times \blacktriangle 0.033$$

$$\text{B} \text{ 建物の総階数指数(注1)} \times 0.239 \quad (\text{小数点以下第4位切捨})$$

(注1) マンションの総階数(地下は含まない) ÷ 33階 = 小数点以下第4位切捨(1.0が上限)

$$\text{C} \text{ 評価する部屋の所在階(地下は0階)} \times 0.018$$

$$\text{D} \text{ 評価する部屋の敷地持分狭小度(注2)} \times \blacktriangle 1.195 \quad (\text{小数点以下第4位切上})$$

(注2) $\frac{\text{敷地利用権の面積}}{\text{専有登記床面積}}$ (小数点以下第4位切上)

(2) 評価水準の算定

$$1 \div \text{評価乖離率}$$

(3) 区分所有補正率の算定

	評価水準	区分所有補正率	評価額への影響
①	0.6 未満	評価乖離率 × 0.6	引上げ
②	0.6 以下 ~ 1.0 以下	1	なし
③	1.0 超 ~	評価乖離率	引下げ

今回の改正は、一戸建ての相続税評価額が時価の6割程度であることから、それに水準を合わせる改正となっています。令和6年1月1日以後は一部例外を除き、ほとんどのマンション評価額が今までより高くなりますので、令和5年中に相続時精算課税・夫婦間での居住用不動産の贈与を使うなどして生前に贈与を行うという選択肢もあるかもしれません。