

## ACSV MONTHLY LETTER

平成27年1月から相続税の課税ベースが拡大されており、申告対象者・納税額ともに増加していると思われます。タワーマンションを利用して節税する例もあるようですが、その注意点を説明します。

### ● マンションの評価方法

相続税法上、相続財産は「時価」で評価することとなっています。マンションについては財産評価の通達で、以下の通り評価するとされています。

建物	固定資産税評価額
土地	敷地全体の価額（@路線価×㎡）×持分

固定資産税評価額・路線価とも市場価格より低く設定されていることが多く、人気の高い都市部のマンションほど、その差は大きい傾向にあります。また、単純にマンション全体の面積割合などで按分するため、高層階になればなるほど、さらに差が広がっていきます。国税庁の調査によると市場価格と評価額の差は、最大で約7倍となっています。

### ● 評価が著しく不適当な場合は否認されるおそれも

国税庁が昨年10月に示した見解では、税金負担の公平の観点から見過ごせない事態がある場合は、適正な課税のため財産評価基本通達6項の運用を行いたい、としています。上記の通達どおりに評価しても、それが著しく不適当と認められれば、その評価を否認し、国税庁長官の指示を受けて評価される、ということとなります。

平成23年に国税不服審判所で納税者が負けたケースでは、亡くなる1ヶ月前にマンションを購入し、亡くなってから1年後に売却したもので、納税者が5,802万円で評価したものを、審判所は2億9,300万円と評価しました。

通達6項が適用される明確な規定はありませんが、下記の項目などを総合的にみて、マンションの購入が明らかに相続税を減らすためだけの行為だと言われても仕方がない状況かどうか、で判断されると思われます。

被相続人が取得した時の状況	取得後の使用状況
取得の時期	取得金額と評価額の差
取得の目的	相続後の売却時期

### ■ 税務カレンダー

	内容	備考
5月	自動車税の納付	
6月	個人住民税納付（第1期）	

(注) 法人税の確定申告期限は、決算日より2ヶ月以内です。

個人所得税の確定申告・贈与税申告は翌年3月15日です。

源泉所得税の納付期限は、翌月10日です（納期特例を除く）。

住民税納付の日程については、上記と異なる地域があります。