石島会計メモ



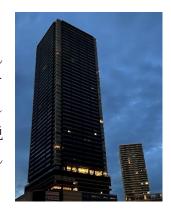
中央区日本橋本石町 4-5-12 友泉本石町ビル 3 階 石島公認会計士事務所 (03)3275-1311 発行責任者 石島慎二郎

2023年10月号

タワマン節税が封印される?

強烈な節税策

相続税は亡くなった方の財産(遺産)に対して課税されますが、遺産に含まれる不動産は、相続税評価額によって計算されます。1億円で購入したマンションが相続税評価したら4,000万円となれば、差額の6,000万円に対する相続税が浮くというわけです。特に、タワーマンションと呼ばれる高層マンション(略してタワマン)はこの差が大きく、これを利用して相続税の節税を狙う人が多くいるのです。



相続人一人の場合を例にして考えてみましょう。現金 1 億円を相続した場合、相続税評価ではそのまま 1 億円とされ、相続税は 1,220 万円となります。一方、現金 1 億円でタワマンを購入し相続税評価が 4,000 万円と計算されると相続税は 40 万円となりますから、現金をそのまま相続する場合とタワマンで相続する場合とでは、1,180 万円もの節税がなされるわけです。

行き過ぎた節税策への対応

こうして、相続発生前にタワマンを購入し、相続後にタワマンを売却すれば、結果として低い相続税で相続人に多額の現金を引き継ぐことができてしまいます。一戸建てよりもタワマンの方が市場価格(実際の売買価額)と相続税評価額との差が大きいため、タワマン節税が流行していたのです。

ただ、あからさまに節税されると黙っていないのが国税当局です。これではおかしいということで、マンションの相続税評価の計算方法にメスを入れてきたのです。

新しい高層住戸は高く評価

次の算式(裏面)が改正後の評価額の計算方法です。相続税評価は大変だ ということをアピールしたいだけなので、もちろん覚える必要はありません。

改正後のマンション評価額=現行評価額×乖離率×0.6

乖離率=築年数×▲0.033+総階数指数×0.239+所在階×0.018+敷地持分狭小度×▲1.195+3.220

要は、①新しいほど、②総階数が多く高層であるほど、③高い階数の住戸を所有するほど評価額が高くなるということです。

これがどのように影響するかということですが、また例でみてみましょう。 現行評価 4,000 万円のマンションが築年数 5 年、総階数 25 階の 16 階を所有 (敷地狭小度が 0.15) とします。上記計算式で改正後の評価額を求めると、 約 8,000 万円となります。なんと、倍の評価額になってしまうのです。

冒頭の例で評価額 4,000 万円の場合で相続税は 40 万円になるとしましたが、評価額が倍の 8,000 万円の場合は相続税が 680 万円となり、640 万円もの税負担増になってしまいます(それでも現金相続の場合より税負担は少ないですが)。



すべてのマンションの評価額が変わるわけではない

市場価格と相続税評価が大きく乖離している場合には補正が必要ということでの改正ですから、さほど大きく乖離していない場合には従来の評価額で計算されることになります。あくまで趣旨としては、適切な水準の評価額で相続税を計算しようということなのです。

また、特に高層の分譲マンションを改正の主なターゲットとしていますので、二世帯住宅や低層集合住宅などは改正の対象外とされています。

不動産市場に影響するか?

この改正は、<u>令和6年1月1日以降に発生した相続や贈与で取得される不動産に適用される</u>予定です。今後は上記新評価方法となり節税を視野に入れたタワマン購入が減る可能性があります。もしそうなると、タワマン価格にも影響してくるかもしれません。



複雑ではありますが、影響の大きな改正です。居住用不動産への投資としてマンション購入を検討している方は、今回ご紹介した改正にはご注意ください。

(文章 石島慎二郎)

iPhone 教室

(文章: 若田純一郎)

☆使いこなせていますか?☆

突然ですが、皆様の携帯はiPhoneでしょうか。 iPhone に限らず、スマホの機能は使いこなせるととても便利なのですが、最低限の機能のみ使用し、使いこなせていない方が多いのではないでしょうか。かく言う私も iPhone なのですが、ほとんど電話やメール、ホームページ検索でしか使用できておらず、宝の持ち腐れとなっております・・・



iPhone には説明書もなく、使いながら使用方法を覚えていくため、なかなか使いこなすことが難しく、そんな機能あったの?ということもしばしば。

そこで今回は iPhone の便利機能と便利なアプリをいくつか紹介させていただきます。 是非これを機に文明の利器 iPhone マスターになっていただければと思います。

※Android ユーザーには大変申し訳ありません。また、私が使用する iPhone12 の話であり、同じ iPhone でも機種によって一部機能や表示が異なるかもしれませんのであらかじめご了承ください。

☆便利機能☆



iPhone には知っておくと便利な機能がいくつかございますので、紹介いたします。

①iPhone を振ると直前の操作を取り消すことができます。

例えば大事なメールを間違って削除してしまった時に iPhone を振ると削除前の状態に戻ります。

②WEB ページの溜まったタブを一括削除することができます。

WEB ページをいくつも開いたり、新規検索すると、どんどんタブが溜まっていきます。 一つ一つスワイプしても消えていきますが、一括で削除することが可能です。

手順はiPhoneのホーム画面で「Safari」アプリをタップし、画面右下にある「タブ」(口が2つ重なったマーク)を長押しすると、「20個のタブを閉じる」というような表示が出てきます。

③WEB ページを「PDF」で保存できます。

iPhone の「Safari」アプリで WEB ページを表示し、画面下部にある「アップロード」(□ から上に↑が出ているマーク)をタップし、「ブック」というオレンジの本のようなアイコンをタップすると PDF で保存することができます。

☆最初から入っている便利アプリ☆

ここでご紹介するのは、iPhone に最初から入っているアプリとなります。

全然使っていなかったりするのですが、意外と便利だったりするので、ご紹介いたします。

計算機アプリ



電卓のようなアイコンなので、すぐに分かります。電卓として使用されている方も多いかと思いますが、実は画面を横向きにすると、電卓のメモリー機能も使えるようになります。

使うことはあまりないかと思いますが、学校で習ったような気がするサイン・コサイン・タ ンジェントなんていうボタンまで出てきます。

②計測アプリ



こちらも定規のようなアイコンなので、すぐに分かるかと思います。

個人的にはこちらのアプリが一番びっくりしたのですが、なんと iPhone のカメラで写したものの長さを測ることができます。

メジャーや定規をもっていく必要がなく、例えばテレビや机や椅子のサイズなどをその場で測ることが出来ます。

また、この計測アプリはものの傾きを測ることもできます。iPhone 本体を置くだけで、置いた場所がどのくらい傾いているかを計測することができます。

③翻訳アプリ



こちらは「G」と「文」の文字が折りたたまれているような見た目のアプリとなります。

iPhone のカメラで写した外国語を画面上で翻訳してくれるという優れものです。英語や中国語の文書なども一瞬で解読できます。

以上、いかがだったでしょうか。他にもたくさんの便利機能やアプリがございます。 iPhone も使いこなせるとさらに便利なものとなりますので、少しでもご参考になれば幸いです。