

タワーマンション節税

<タワーマンション節税とは>

相続税の節税対策の一つとしてタワーマンションを購入して賃貸を行うことで、相続税の節税を図る方法があります。現金1億円を所有するよりも、1億円のタワーマンションを所有・賃貸した方が、相続税が大幅に減少するためです。

<なぜ相続税の節税になるのか>

相続税のマンション評価は、土地と建物を別々に行います。土地の場合、マンション全体の敷地をマンションの床面積で按分します。マンションの敷地評価は、税務署が公表している路線価によります。

高層マンションになればなるほど、全体の床面積は増加し、一戸あたりの土地の面積は、小さくなるためマンションの土地部分の相続税評価額が相対的に下がります。

更に、一般的には高層階の分譲価格は高くなりますが、低層階でも高層階でも相続の評価方法が同じということで高層階がより節税効果があるということでタワーマンションに人気があるようです。

<国税当局に規制強化の方向>

これに対し、総務省や国税当局は、節税効果の大きいタワーマンションの高層階の評価を上げる検討に入ったようです。平成18年からの実施を目途にしているようですが、市場への影響もあり、今後注意したいところです。

<その他のリスク>

その他のリスクとして、タワーマンションの乱立により市場価格が下がるリスクやそれによる空き室のリスクは、一般の不動産投資と同様です。