

## 優和の“相続”かわら版

### 「タワーマンションの節税が租税回避行為と認定」

時価と相続税評価額が大きく乖離するタワーマンションの節税方法を、国税局も黙って見ていません。いわゆるタワマン節税で、行き過ぎた節税策がなされていないかを国税局は厳しくチェックしています。

平成29年に税法改正による、固定資産税の負担割合の変更もその一環と言われています。そして、タワーマンション購入がそもそも租税回避行為と認定されれば、タワマン節税が否認されるという事例もあります。

特に、 1. 購入日と相続発生が近い 2. 相続発生後に即売却しているなどの場合、租税回避行為と見なされ、タワーマンションの購入資金が相続財産と税務署にみなされます。

〈平成23年7月1日採決〉

#### 【概要】

- 平成19年7月4日父が入院
- 8月4日父名義でマンション（30階の1室）を2億9300万円で取得する売買契約を締結
- 8月16日所有権移転登記が完了
- 9月3日父が死亡
- 11月13日相続人への相続登記が完了
- 平成20年相続税申告、マンションを5802万円として評価
- 7月23日相続人がマンションを2億円8500万円で売却する売買契約を締結
- 7月24日に売買を原因とする所有権移転登記が完了

#### 【採決】

- 不動産の評価は、原則として評価通達（路線価などによる評価）により評価すべきであるが、特別の事情がある場合は、他の合理的な評価方法によることが許される
- 以下の理由により、取得価額とほぼ同等と考えられるので、2億9300万円とするのが妥当
- マンションの取得時（平成19年8月）と相続開始時（同年9月）が近接している
- 取得時の金額が2億9300万円であること
- 相続人からマンションを取得した者が、売却を依頼した時点（平成20年7月及び8月）の媒介価額が3億1500万円であること