

財務 VOL.82

① 今年から適用の税制改正 ②タワマン節税の規制強化

今号では、まず、過去に決定したもので、**今年(平成28年1月1日)から適用が開始される税制改正項目**につきまして、ご紹介させていただきます。

次に、**タワマン節税の規制強化**について取り上げます。節税手法や今後の規制の方向性につきまして、ご紹介させていただきます。

I. 金融商品に係る税制の変更

I. 節税手法の概要

1. 譲渡損益と損益通算

これまでは、**上場株式等**の譲渡損益と**非上場株式等**の譲渡損益は損益通算できましたが、平成28年1月1日以降は、**損益通算できない**こととなります。

相続人が不動産を購入することによって、相続税評価額が圧縮されて相続税の節税となる、ということは以前からお伝えしている通りです(VOL.64【賃貸用不動産を活用した相続税の節税策】参照)。ただ、**タワマンションの場合には圧縮額が非常に大きく、相続税評価額が購入価額の2割以下となる**ケースもあります。何故ここまで極端なことが起こるのでしょうか？その理由はマンションの相続税評価額の計算方法にあります。

また、これまでは、**公社債等**の譲渡益は非課税、譲渡損は税金の計算上考慮されておりましたが、平成28年1月1日以降は、**譲渡益については課税(※1)、譲渡損については株式等の譲渡損益と損益通算(※2)**できることとなります。

マンションの相続税評価額の計算を行うにあたっては、土地は1区画ごとに、建物は1棟ごとに評価し、当該評価額を各部屋の床面積で按分するものとされ、**その部屋が高層階か否かは考慮しません**。したがって、床面積が同じであれば、**1階の部屋も50階の部屋も相続税評価額は同額**となり、高層階の購入価額が高額で、高層で部屋数が多いゆえに1部屋あたりの土地の評価額が小さくなるタワマンションの場合には、上記のように相続税評価額が大幅に圧縮されるケースも起こり得るのです。

※1 源泉徴収ありの特定口座内の公社債等の場合には、譲渡益の20.315%の所得税及び住民税が源泉徴収されます。

※2 特定公社債等(国債等)の譲渡損益は上場株式等の譲渡損益と、一般公社債等(非上場債券等)の譲渡損益は非上場株式等の譲渡損益と損益通算できます。但し、特定公社債等の譲渡損益と一般公社債等の譲渡損益は損益通算不可。

2. NISAの非課税枠の拡大

これまでは、**NISA**口座内の年間100万円以下の上場株式等の運用益につき、非課税とされておりましたが、平成28年1月1日以降は、**年間120万円以下**の上場株式等の運用益について**非課税**とされ、非課税枠が拡大されます。

II. 税務当局の動向

3. ジュニアNISAの創設

未成年者はNISA口座の開設ができませんが、平成28年1月1日以降であれば、**ジュニアNISA**口座の開設ができるようになり、平成28年4月1日以降は、ジュニアNISA口座内の**年間80万円以下**の上場株式等の運用益について**非課税**とされます。

国税庁は、**平成30年以降**、相続税評価額の計算方法を変更し、**高層階となるにしがいい相続税評価額を引き上げる**方向で検討を進めているとのこと。また、行き過ぎた節税に対しては、上記の相続税評価額の計算方法にとらわれずに、柔軟な財産評価を行う構えを見せております。実際、明らかに租税回避目的と判断されるような極端な事例の場合、**タワマンションの相続税評価を取得価額で行うように命じた**、国税不服審判所の裁決もあります。

II. 給与所得控除の上限額の引き下げ

【参考】事実の概要(平23・7・1裁決)

法人の役員やサラリーマンの税金の計算の際に、給与収入から差し引くことのできる「**給与所得控除**」が減少します。

(1) 相続人は、被相続人よりタワマンションの30階の一室(被相続人の**取得価額は2億9,300万円**)を相続した(相続税の申告における**相続税評価額は5,800万円**)。

平成27年までの上限額は245万円(年収1,500万円超の場合)でしたが、平成28年は**230万円**(年収1,200万円超の場合)に**縮小**されます。

(2) 被相続人は、当該一室を平成19年8月に取得し同9月に**死亡**したが、被相続人及び相続人が、当該一室を利用した**事実は一切ない**。

年収1,200万円以上の方の場合、概算で下記の通り税負担が増加します(単位:万円)。

(3) 相続人は、当該一室を平成20年7月に**2億8,500万円**で売却した。

年収	1,200	1,500 ~ 2,200	2,300 ~ 4,400	4,500 ~
平成28年に増加する税負担	0	6.5	7.5	8.3

上記のように、**相続直前に購入し、居住や業務の用に供することなく、相続直後に売却する**といったケースは非常にリスクが高いといえます。また、ここまで極端なケースでなくとも、**今後の税務当局の動向を十分に注視する必要がある**でしょう。