

経理部門の基本有用情報

今月の経理情報

今回のテーマ： マンションの相続税評価方法の改正について

国税庁より「居住用の区分所有財産の評価について（法令解釈通達）」（以下、「マンション評価通達」）が公表され、財産評価基本通達による評価額と市場価格とに大きな乖離のあるマンションについて、新たな評価方法が示されました。2024年1月1日以後に相続、贈与、遺贈により取得した財産に適用されます。

相続税法における不動産の評価方法（原則）

相続等により取得した財産の価額は取得時の時価とされ、具体的には財産評価基本通達において個別資産につき各評価方法が定められています。財産評価基本通達では、土地は路線価方式等により、建物は固定資産税評価額により評価するものとされています。

マンション評価通達による評価方法

財産評価基本通達によるほか、居住用の区分所有財産はマンション評価通達により評価することとされました。

土地（敷地利用権）	=	財産評価基本通達による自用地としての価額 × <u>区分所有補正率</u> ※1
建物（区分所有権）	=	財産評価基本通達による自用家屋としての価額 × <u>区分所有補正率</u> ※1

※1 区分所有補正率

評価水準（=1÷評価乖離率※2）により異なります。

評価水準	区分所有補正率※1
1 超 (時価に比べ相続税評価額が高すぎる)	評価乖離率※2
0.6 以上 1 以下	補正不要（改正の影響なし）
0.6 未満 (時価に比べ相続税評価額が低すぎる)	評価乖離率※2×0.6

※2 評価乖離率=A+B+C+D+3.220

A=当該マンションの築年数×△0.033（1年未満切上）

B=当該マンションの総階数指数×0.239（小数点以下第4位切捨）

C=専有部分の所在階×0.018（メゾネットタイプは低い方の階）

D=マンション全体の土地部分の面積/建物の専有部分の面積×△1.195（小数点以下第4位切上）

お見逃しなく！

地上2階以下の低層マンション、課税時期において区分建物の登記がされていないもの、事業用のテナント物件、一棟所有の賃貸マンション、二世帯住宅などは適用対象外とされています。