

# 2024年改正 区分所有マンション評価

マンション(区分所有不動産)の評価改正が行われました。2024年1月1日以後の相続、遺贈、贈与から新通達により評価され、従来マンション相続税評価額を理論的な市場価格の6割程度まで引上げることを目的にしたルール変更となりました。

## 背景

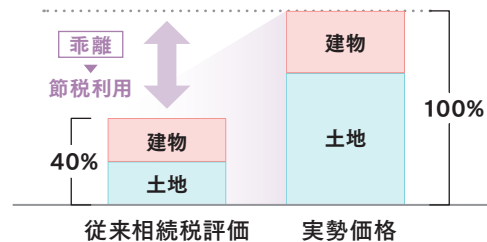
- ① 戸建ての相続税評価額は時価の平均6割に対し、マンションは平均3~4割程度であった。
- ② 高層マンションなど相続税評価額の低さと実勢価格の乖離差を利用した富裕層の節税が拡がりつつあった。

## 適用対象

- ・3階建以上の区分所有建物(一般的な集合マンション)
- ・居住用のマンション(生活居住空間として使用)

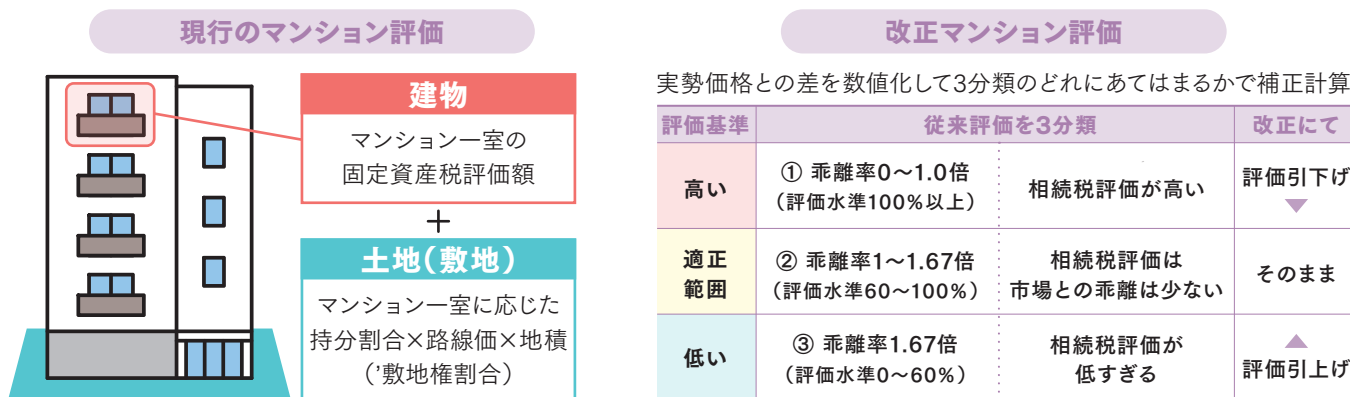
## 適用されない物件

- ・低層(2階以下)の区分所有マンション
- ・区分所有オフィス
- ・一棟もののマンション

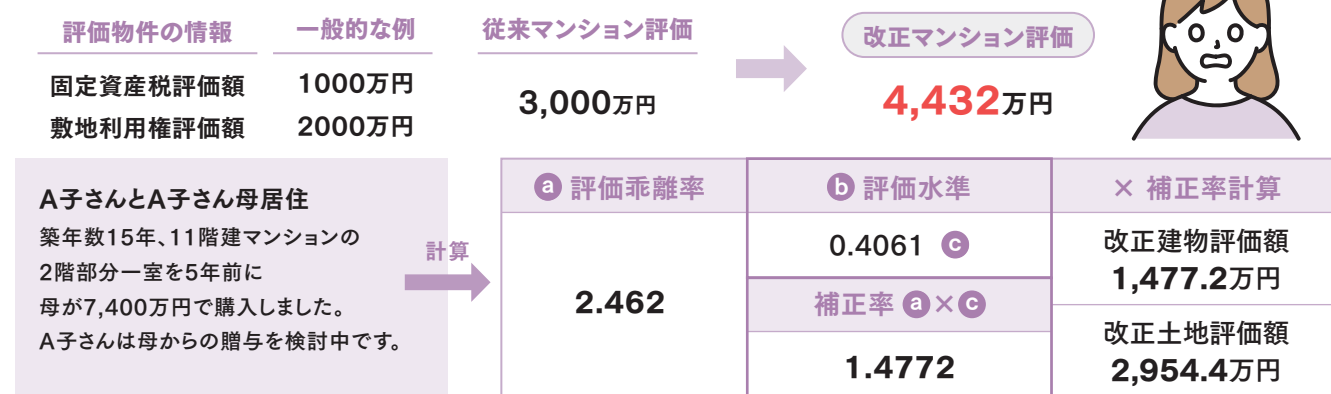


## 新しいマンション評価の方法とは

実勢価格と(従来の)相続税評価額がどれだけ離れているか数値化し、3つの評価水準別に分ける。3つに分類された区分ごとの補正率を従来マンション評価にあてはめて改正相続税評価額を算定。



## 従来マンション評価額は改正後どれくらいになるか



## まとめ

改正マンション評価の要素としては「築年数」「マンション総階数」「所在階」「床面積」と「敷地専有地積」と従来には計算に考慮されてなかった部分を固有財産の評価に含んで評価見直しがなされました。

現在居住用マンションをお持ちで、今後相続試算や贈与などをお考えの方は資産税までご相談下さいませ。

記事担当 横山 勝



# 生命保険料は誰が支払っていますか?



保険料の支払い能力のない者(例えば、専業主婦とします)を契約者とする場合に、注意すべきことは何でしょうか?



税制上は実際に保険料を負担した人と契約者を区別して考えるので注意が必要です。

この場合、課税関係に注意する必要があります。税制上、「契約者」は妻になりますが、実際に保険料を負担した人、つまり夫が「保険料負担者」になります。



例えば、個人年金保険の加入に際して、契約者=妻、被保険者=妻、年金受取人=妻として契約した場合でも、実際に保険料を負担しているのが夫であれば、税務上は契約者=妻、保険料負担者=夫、年金受取人=妻と考えます。従って、受け取る年金については夫から妻への贈与とみなされ、年金支払開始時点での年金の権利評価額が贈与税の対象となるのです。課税の実務では、名義上の「契約者」が実際に保険料を負担したのかどうか、言い換えれば保険料を支払う能力があったのかどうか問題になります。

保険加入時点では収入がなくても、昔働いて貯めたお金や、過去に贈与や相続等で受け取ったお金で妻自身が保険料を払っていれば問題ありません。

今回の例である、専業主婦の妻を「保険料負担者」にしたい場合は保険料の贈与をしましょう。

## 保険料贈与の注意点

- 毎年贈与契約書を作成する。
- 毎年、夫(贈与者)は妻(受贈者)の銀行口座に現金を振り込み、かつ、その銀行口座から保険料を支払うようにする。
- 贈与した保険料については、年末調整や確定申告の際に夫(贈与者)の生命保険料控除の対象としない。

贈与事実の心証を得られるように証拠書類をしっかりと残しておくことが必要です。

年金を受け取る段階になって、多額の贈与税が課税されることのないよう細心の注意をはらいましょう。

相続税の申告をすると必ず夫婦間のお金の動きは調査されます。税務署から指摘される前に今一度ご自身の名義で加入してしている保険の在り方を見直してみてください。

現在加入されている保険のことが心配だったり、何かご不明点があればお気軽に担当者までご相談ください。

記事担当 岡村 麻代