



沢辺税理士事務所通信

平成 28 年 10 月 1 日号
NO.032

広島カープ優勝おめでとう！！

とうとう9/10に広島カープの25年ぶりのリーグ優勝が決まりました。うれしいですね～。私は、22年前に広島に移り住んだのですが、その少し前からカープファンでした(広島に来たからファンになったわけではありません。そこ、重要ですよ(^_^))。ですので、カープファンになってからまだ一度も優勝していなかったわけで…。ところでクライマックスシリーズですが、入場券、10分で完売したみたいですね。コンビニやネットからのアクセスも殺到してほぼつながらなかったみたいです…。この過熱、どこまで続くのでしょうか！？

金利低下で、住宅ローン控除は逆ザヤ状態

日銀のマイナス金利政策により住宅ローンの金利は下がり続けており、メガバンク(三菱東京UFJ、みずほ、三井住友)では10年固定でなんと0.5%程度になっております。地方銀行ではここまで下げると銀行業として成り立たないそうですが、この利率、実は住宅ローン控除の「借入残高×1%」を下回っています。これが意味するところは、**もちろん諸条件を整えばですが、「銀行に払う金利よりも、税金の還付金が多く帰ってくる！」**ということです。おそらく税務当局はこの状況は想定していなかったでしょう。10月からは日銀の政策変更により、住宅ローン金利はやや上昇すると見られていますが、それでもこの状況は政策から出たゆがみと言えそうです。

まだ使えます。タワーマンションの相続税対策

今、広島駅周辺は急激に再開発が進んでいます。広島駅南口Bブロックに建設されるシティタワー広島は、広島駅直結で、中四国・九州地区で最高層の52階建てだそうです。

今、首都圏等でもタワーマンションはとても人気があります。マンションでも値が下がりにくく、転売や賃貸も考えた投資物件として外国人からの引き合いも多いそうです。そして**大都市圏ではタワーマンションは相続税対策として取得されることも多い**です。

タワーマンションは上の階に行くほど人気があり、一物件が億を超えることもめずらしくないのですが、こと相続税評価となりますと、タワーマンション全体の評価を面積比率で按分することになります。**2階と最上階でも、面積が同じなら評価も同じになります**。ですので、1億円で取得したマンションも相続税評価額は5,000万円、というケースも出てきますので、その差額分相続税対象額を減らすことができるのです。

ただこの相続税対策、税務当局から否認されたケースもあります。その事例では相続税評価額を2億円以上上げて申告したのですが、相続開始直前にマンションを取得しており、また被相続人がマンションを訪れた形跡がなかったので、被相続人に本当に取得する意志があったのか定かでなかったことと、相続が開始して1年程度で売却されたため、**明らかに相続税を減らす目的のみであったとされ、正当な相続税計算と認められませんでした**。他の否認された事例を見ても、すぐに売却するのは税金逃れ行為とみられるようです。

このようなことがなければ、購入側としては、適正にマンションを購入し、正当な計算に従って評価しただけなので、何の問題もありません。タワーマンションは人気のため抽選となることも多いようですが、一物件いかがですか！？

沢辺税理士事務所 株式会社沢辺会計コンサルタント

〒732-0811 広島市南区段原三丁目3番27号 段原メディカルビル3階

TEL 082-236-3935 FAX 082-236-3936 HP: <http://www.sawabe-ac.jp>