

「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達（案）の概要

1 制定の背景

相続税等（相続税・贈与税）における財産の価額は、相続税法第 22 条の規定により、「財産の取得の時ににおける時価による」こととされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めています。

財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところですが、こうした中で、居住用の区分所有財産（いわゆるマンション）の「相続税評価額」については、「時価（市場売買価格）」との大きな乖離が生じているケースも確認されています。

また、令和 5 年度与党税制改正大綱（令和 4 年 12 月 16 日決定）に、「マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」旨が記載されました。

そこで、居住用の区分所有財産の相続税評価額について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討することとしました。

2 居住用の区分所有財産の評価を新設し、次に掲げるとおり評価することとします。

(1) 一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額

一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額は、「自用地としての価額」に、一定の補正率を乗じて計算した価額を当該「自用地としての価額」とみなして評価する。

(2) 一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額

一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額は、「自用家屋としての価額」に、一定の補正率を乗じて計算した価額を当該「自用家屋としての価額」とみなして評価する。

3 適用時期

上記 2 については、令和 6 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用することとします。

(参考)

上記 2 による居住用の区分所有財産の評価については、納税者が簡易に計算するためのツールを用意する予定です。