

今回は、昨年12月19日に公表された令和8(2026)年度税制改正大綱のうち、相続税や資産運用に影響を与える改正について解説します。

●貸付用不動産・不動産小口化商品の評価方法の見直し

①改正の趣旨

相続税対策として不動産投資をしていた方に最も影響の大きい改正が、この「貸付用不動産・不動産小口化商品の評価方法の見直し」です。

不動産の「相続税評価額(通達による評価額)」と「市場価格(時価)」には乖離があり、この差を利用した節税手法は、従来から問題視されていました。

現行の通達では、市街地の土地は時価の約8割の「路線価」で、建物は時価の約5~7割の「固定資産税評価額」で評価されます。

その土地建物が貸付用なら、土地はさらに約2割減(貸家建付地)、建物は3割減(貸家)で評価されます。土地は要件を満たせば一定面積まで小規模宅地等の特例も適用でき、加えて50%の評価減が可能でした。

これらを利用したいいわゆるタワマン節税の是非が最高裁まで争われた後、分譲マンションの一室の評価方法は改正され、通達による評価額に築年数や総階数、面積などを考慮した「区分所有補正率」をかける、時価をより反映しやすい評価方法になりました。

一方、賃貸用不動産を利用した節税は依然横行していたため、今回の税制改正で評価方法が以下のように変わる予定です。

②相続・贈与の前5年以内に取得した貸付用不動産の評価

令和9(2027)年1月1日以後の相続や贈与から、相続や贈与の前「5年以内」に、購入や新築をした一定

の賃貸用不動産(ビル一棟に限らずマンションの一室も)は、従来の路線価や固定資産税評価額に基づく評価ではなく、「時価」で評価します。

この時価は、課税上の弊害がない限り「取得価額×80%」で計算でき、かつ、この「取得価額」には、購入時から相続や贈与時までの地価の変動や、建物の減価償却による減価分を考慮できます。

時価	{取得価額(地価変動を考慮) -減価償却} × 80%
----	--------------------------------

たとえば、取得価額が3億円で地価の変動はなく、建物の減価償却による減価が1000万円の賃貸用不動産の評価額は、2億9000万円×80%の2億3200万円になります。路線価や固定資産税評価額を使った評価は一切できなくなります。

この2億3200万円から貸家建付地や貸家の減額ができるかは、まだ分かりませんが、小規模宅地等の特例は適用できる可能性が高いです。

なお、建物の用途(住居用、事務所用など)は問わず評価見直しの対象か、土地だけを貸している場合(貸地や駐車場)はどうかなど、見直しの対象になる一定の貸付用不動産の範囲はまだ明らかになっていません。

③不動産小口化商品の評価

令和9(2027)年1月1日以後の相続や贈与から、賃貸用不動産を信託受益権などにした不動産小口化商品は、「いつ購入したかにかかわらず」従来の路線価や固定資産税評価額に基づく評価ではなく、「時価」で評価します。事業者の買取価格や売買実例価額などを使います。

④改正による影響

②③の改正は、「亡くなる直前に賃貸物件を買い相続税を下げ、死んだら物件を売ってキャッシュにする」とか「親が小口化商品を買、すぐ子に贈与。子は現金での贈与よ

り少ない贈与税を払い、その後、小口化商品売ってキャッシュにする」といった、相続税・贈与税逃れを封じるための改正です。

②の対象は、相続や贈与の前5年以内に買ったものに限られますが、

③は購入時期を問わずすべてが対象になり、来年以後は節税の効果がほぼなくなります。現行の通達で評価できる今年中に子や孫に贈与する場合は、通達の総則6項により否認される可能性もあるため、専門家への事前相談をおすすめします。

●暗号資産取引への課税の見直し

現在、個人の暗号資産取引による所得は「雑所得」に区分され、最大約55%の税率で給与など他の所得と合算し、課税されています。

株式など他の金融商品への課税や諸外国の税制と比較し税負担が大きく、改善を求める声がありました。

改正により(時期は未定ですが、おそらく)令和10(2028)年1月1日以後から、税率20%(所得税15%、住民税5%)の「申告分離課税」になり、譲渡損失も翌年以後3年間の繰越控除が可能になります。

ただしこの取り扱いは、国内の登録業者が取り扱う特定暗号資産の取引に限られ、その他の暗号資産の取引は「総合課税の譲渡所得※」になる見通しです。申告分離課税と総合課税の譲渡所得が併存する点に注意が必要です。(1月24日記)

改正前	改正後
雑所得	→ 譲渡所得
総合課税 15.105%~ 55.945%	→ 申告分離課税 20.315% (特定暗号資産の譲渡に限る)
損失繰越不可	→ 3年間繰越可

※ただし、特別控除額50万円、5年超保有の2分の1課税、損益通算は適用不可