

令和8年度改正、悪質な租税回避や不公平取引を是正へ

貸付用不動産や不動産小口化商品を利用した節税スキームに規制

令和8年度税制改正では、いわゆるマンション通達が適用されない一棟所有の賃貸用マンションや不動産小口化商品などの貸付用不動産を利用した節税スキームにメスが入ることになった。相続開始・贈与前の5年以内に有償で取得した貸付用不動産は、原則として取得価額を基に算定し、特に節税効果が高いと喧伝されてきた不動産小口化商品は売買実例価額等を基に算定することにする。また、総合課税の対象となる同族会社の株主が受ける社債利子の範囲を見直すほか、国内事業者との間に競争上の不均衡が生じているとの指摘がある国境を超えた電子商取引（EC取引）に係る課税の見直しも行われる。

本特集では、令和8年度税制改正で実施される予定の節税策や不公平取引を是正する見直しを中心に解説する。

市場価格と通達評価額のかい離を利用した節税スキーム

令和8年度税制改正では、貸付用不動産の評価方法の見直しが行われることになる。政府の税制調査会に設置された「経済社会のデジタル化への対応と納税環境整備に関する専門家会合」でも指摘されていたが（本誌1100号11頁参照）、国税庁によると、総則6項に係る令和4年最高裁判決等を契機として、マンション通達を発出し、分譲マンション等の区分所有不動産の評価の適正化を図ったものの、依然として同通達が適用されない一棟所有の賃貸用マンションや不動産小口化商品など、貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離を利用して相続税額・贈与税額を大幅に圧縮する節税スキームが散見されている。これらの節税スキームに関しては、総則6項で対応せざるを得ないが、納税者の予見可能性といった観点から批判があ

り、評価方法の明確化が要請されていたものである。

貸付用不動産は取得価額で算定

まず、貸付用不動産については、相続開始・贈与前の5年以内に有償で取得したものは路線価等による評価によらず、通常の取引価額に相当する金額によって評価する。原則として取得価額を基に算定することになる（図表1参照）。一棟所有の賃貸用不動産だけでなく、マンション通達の対象となる賃貸用不動産についても対象となる。

不動産小口化商品は取得時期に関係なく対象

また、不動産小口化商品については、従来からセミナーなどで節税対策として喧伝されており、国税当局においても注視してきたものだ。市場価格と路線価等の差額だけでなく、場合によっては貸家建付地評価や小規模