

地主さんの相続税が半分以下になる？

1. 通達が改正されました

相続税の計算で使う評価通達の改正が6月4日付けで明らかになりました。広い土地をお持ちの地主さんにとっては相続税が半分以下になる可能性がある朗報です。どんな内容なのでしょう。

2. 改正の内容

この内容は広い土地の場合の路線価にかける率の改正です。それが下記の算式で計算されることになったのです。

$$0.6 - 0.05 \times \frac{\text{その土地の地積}}{1,000 \text{ m}^2}$$

(注 0.35が下限になります。)

この算式で計算すると、路線価にかける率は下記のようになります。

地積(単位:m ²)	路線価にかける率
500	0.575
1,000	0.55
2,000	0.50
3,000	0.45
4,000	0.40
5,000	0.35

従来もこの率の通達はありましたが、約70～80%程度でしたので、かなり下がったこととなります。

また、この改正の対象となる土地は、その土地の利用を考えた場合、戸建住宅の分譲用地が最も有効で、道路等のつぶれ地が生じる土地等が該当します。ですから、既に開発が終わっているマンションの敷地、原則として容積率が300%以上の土地等は該当しないこととなります。

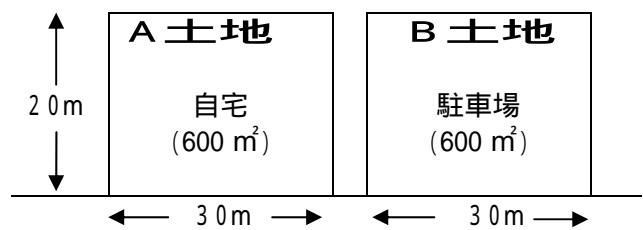
つまり、原則として500m²以上の開発するとしたら開発許可が必要で、つぶれ地が発生してしまう土地が該当するのです(実際に開発しなくてもOKです)。

3. 具体的計算

それでは、具体的な事例で考えてみましょう。

前提条件

- ・ 相続人は子供3人のみ
- ・ 財産はA、B土地と預金3,000万円
- ・ A土地は自宅、B土地は駐車場
- ・ A、B土地ともに路線価は30万円
- ・ 改正前の路線価にかける率は0.8



この事例で考えると改正前と改正後での土地評価額と相続税は下記のようになります。

	改正前	改正後
A土地	30万円 × 0.8 × 600m ² = 1億4,400万円	30万円 × 0.57 × 600m ² = 1億260万円
B土地	"	"
相続税	約3,650万円	約1,850万円

600m²の土地の場合、 $0.6 \times 0.05 \times 600 \text{ m}^2 / 1,000 \text{ m}^2 = 0.57$ となります。

4. これからの相続税対策はこうなる

これだけ相続税が安くなると、今度は財産全体に占める土地の割合が大きすぎて、相続が発生したらどうせ払えないので土地を売るしかない、有効活用等の節税対策をしても仕方がないと諦めていた方でも対策次第では相続税を払えるようになるかもしれません。

具体的に現状の財産に対する相続税を計算し、きちんとした納税プランとその対策を事前に決めておくことが重要です。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL:03-5405-4621 FAX:03-5405-4622

大阪本社 TEL:06-4802-6665 FAX:06-4802-6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

不動産税務の相談顧問、営業マン研修、不動産セミナーの講師等、承ります。