

住まいの未来

Information 3月



ランドマーク税理士法人
代表税理士

清田幸弘さん

せいた・ゆきひろ／相続税の申告件数は累計1,500件を超える。「丸の内相模大学校」を開校し、相続実務のプロの育成にも力を注いでいる。



◆相続税対策

相続税の改正により課税対象者が増え、資産家でなくとも相続税対策が必要な時代になってきた。

地価公示と相続税増税

「地価公示という言葉をもっと聞きたい」という声も多し。毎年1月1日時点の地価を不動産鑑定士が評価し、国土交通省が発表するものです。土地評価の指標には、他にも国税庁が7月に発表する路線価、都道府県が判定する基準地価などがあります。

相続税や贈与税の算定基準となるのは路線価で、一般的には公示地価の8割程度になります。

公示地価が上昇していれば、相続税も上がることが予測されます。近年、都心では地価が上昇傾向にあるので、地価公示の動向には注意しておきたいところです。

相続税制の改正により、今年から相続税の課税対象者が増えます。基礎控除が4割引き下げられたのです。相続人が配偶者と子供2人の場合、8千万円だった基礎控除が4800万円になりました。今まで相続税とは無縁だと思っていた人も課税対象者になる可能性があります。最高税率も50%から55%となり、あらゆる層に増税が及ぶと見られます。

相続税の評価額を80%減額できる特例

相続税を払うために、住み慣れた家を売らなくてはならなくなったり、代々続けてきた事業を続けられなくなってしまうのは困ります。

小規模宅地等の特例

居住や事業の継続を条件に、限度面積までの土地の相続税評価額を80%(または50%)減額できる。事業用宅地と居住用宅地を併用して730㎡まで80%減にすることも可能。

区分	限度面積	減額割合
特定事業用宅地	400㎡	80%
特定居住用宅地	330㎡	80%
貸付事業用宅地	200㎡	50%

そのための救済措置が、第2の控除ともいわれる小規模宅地等の特例です。居住や事業の継続を条件に、限度面積までの相続税評価額を8割も減額できる制度です。アパートなどの貸付事業用宅地の場合でも5割減額できます。

昨年からは、建物の内部で居住スペースがなくなっていない独立型の2世帯住宅でも、親子で区分登記をしていないなどの要件を満たせばこの特例を使えるようになりました。老人ホームの入居者でも家を貸し付けしておらず、相続開始時点で要支援・要介護状態であれば適用できます。

この特例とは別に、相続税対策として有効なのが賃貸経営です。自宅の一部を人に貸すと、賃貸相当部分の課税評価額が低くなるからです。例えば、建築価格が1億円の建物を賃貸物件にする、評価額は4200万円ほどに下がります。また貸家建付地評価といつて、土地の評価額も下がります。

ただし相続税対策で賃貸物件を建てる場合は、必ず親が資金を出さず借り入れる必要があります。入居者がきちんと入り、借金を返済していけることも大前提です。ちなみに貸家建付地評価と小規模宅地等の特例は併用できる場合があります。

一つひとつ異なる土地の評価は本来難しく、専門家の間でも意見が分かれます。土地の評価や特例を使えるか使えないかによつて、相続税額は大きく変わります。まずは信頼できる税理士に相談し、自分の相続税がいくらになるか、試算されることをおすすめします。

(談)