

知っていますか?

不動産の税金

土地などの不動産には、保有、売却、購入、贈与、相続にそれぞれ税金がかかります。不動産の価格が発表されるタイミングで、税金についても知っておきましょう。基本知識と注意するポイントについて、税理士の清田幸弘さんに聞きました。

【買うときの税金も固定資産税が基準に】

土地や建物を保有していると毎年徴収されるのが、固定資産税です。固定資産税課税標準額に標準税率の1.4%をかけた金額になります。しかし、この税額は土地や建物の面積や使用目的、新築後の年数によって異なります。別途、都市計画税がかかることがあります。

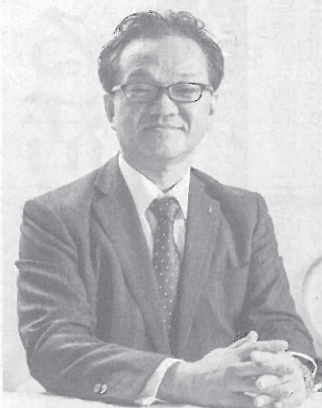
住宅用地の場合、200㎡以下の部分は固定資産税課税標準額が6分の1、200㎡を超える部分は3分の1として税額が計算されます。これは住宅用地だけの特例で事務所や店舗の場合は適用されないの注意しましょう。

固定資産税評価額は買うときの不動産取得税と登録免許税の基準にもなります。税額は購入価格とは関係ありません。また、家の建て替えをしたときは、前の物件の滅失登記を忘れずに。そのままにしていると二重に固定資産税を払うおそれがあります。

【相続税の評価は土地の状況で変わる】

不動産を相続すると税金がかかります。基礎控除は3,000万円+600万円×法定相続人の数。この額を相続財産が超えた場合には対策が必要です。土地の相続税にはさまざまな軽減措置があります。「小規模宅地等の特例」は、被相続人が居住していた宅地に同居していた相続人が相続して居住し続け、申告期限まで保有していた場合、330㎡までの面積については相続税評価額が80%軽減されるものです。事業に使われていた宅地も、相続人がその事業を継承するのであれば減額があります。相続人や土地の目的が要件にあてはまるかどうか、確認しましょう。

土地の評価は、真四角でない、間口が狭い、傾斜があるなど、状況によって評価額が補正されます。こうした補正や軽減措置を知らずにいると相続税額に大幅に影響します。保有している土地にどんな措置があるか、相続に詳しい税理士など専門家に相談してください。(談)



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／急増する相続案件に答えるための相談窓口「丸の内相続プラザ」を開設。後進の育成にも力を注いでいる。また、相続税対策の保険活用セミナーも開催。直近の開催日は10月6日(火)丸の内、13日(火)池袋、20日(火)町田、22日(木)みなとみらいなど。詳しくは下記をご参照ください。

☎0120-48-7271

<http://www.zeirisi.co.jp/seminar/index.html>

地価調査

Q&A

基準地価(2015年都道府県地価調査結果)発表

Q なぜ地価を公的に調査する制度があるのですか?

A 土地には、証券取引所のような価格決定のシステムが存在しません。また個性が非常に高く、同じエリアの同じ広さの土地でも、どんな形状をしているか、どの通りに面しているか、近くにどんな施設があるかといった条件により価格はずいぶん違います。一般の人が住宅用地を取得するとき、売却するとき、土地を担保に融資を受けるときなどに、その価格が適正であるかどうかを知るために公的な不動産鑑定評価制度があるのです。

Q 基準地価とは何ですか。公示地価や路線価とどう違いますか?

A 都道府県に委託された不動産鑑定士が、鑑定評価の基準に沿って毎年7月1日時点の地価を調査したものが基準地価で、今年も全国約2万2千の標準的な土地(基準地)について調査が行われました。公示地価は、国が主体となり毎年1月1日時点の地価を調査し公表するもので、調査の目的や手法は基準地価とほぼ同様です。ただし調査時期が半ばずれていること、調査地点の多くが異なることから、基準地価とは互いに補完し合う関係にあります。また路線価とは主要な道路(路線)に面した土地の価格を示したもので、固定資産税と相続税課税額それぞれの算定基準となります。

Q 不動産鑑定士の仕事は私たちの暮らしとどう関わっていますか?

A 相続の際などに、土地の評価について知りたいことがあるけれどもご相談ください。各地の不動産鑑定士協会では無料相談会も行っています。今後は建築士や宅地建物取引業者などと連携しながら、情報発信の力をより高めることで、国が重要課題のひとつに掲げる中古住宅の流通促進にも貢献したいと考えています。

Q 基準地価や公示地価をどのように利用すれば良いのですか?

A 土地取引で大切なのは、事業者任せにせず自分で信頼できる情報を集めること。公示地価や基準地価はインターネットで簡単に調べることができるので、過去数年の動きを見れば、ある地域の地価が今後上がりそうか下がりそうかある程度は予想することもできます。土地の取得や融資を検討するとき、相続が発生したときなどに確認してみてください。

