

事務所通信

平成22年夏号

こんにちは。立川です。

平成22年度の税制改正で、相続税の、土地の評価の減額特例に関して、大きな改正がありました。今回はこれについて、お話しさせていただきます。

相続税は、亡くなられた方の財産が【1,000万円×法定相続人の数+5,000万円】までは、相続税がかからないこととされています。

財産とは、資産から負債を差し引いたものです。

資産とは、預金、株式、土地、建物、車、などです。

土地の評価は、基本的には「路線価」に基づいて行います。

「路線価」とは、相続税の計算にあたって、便宜的に道路に値段をつけたもので、時価の8割といわれています。

今回の税制改正で、相続税の、土地の評価の減額特例に関しての条件が厳しくなりました。

大きな改正は、次の3点です。数字の羅列で大変恐縮ですが、評価額が増加するケースがでてくることをご理解いただければ、ありがたいです。

(1) 相続人等が相続税の申告期限まで事業又は居住を継続しない宅地等（現行 200 m²まで 50%減額）が、適用対象から除外されました。

宅地等		改正前		改正	
		上限面積	減額割合	上限面積	減額割合
事業用	事業継続	400 m ²	▲80%	400 m ²	▲80%
	非継続	200 m ²	▲50%	—	—
不動産貸付	事業継続	200 m ²	▲50%	200 m ²	▲50%
	非継続	200 m ²	▲50%	—	—
居住用	居住継続	240 m ²	▲80%	240 m ²	▲80%
	非継続	200 m ²	▲50%	—	—

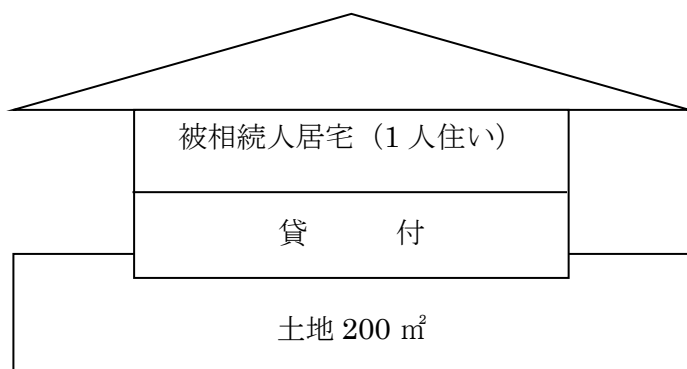
従来は、事業用か居住用の土地を、相続により取得して事業を継続しなかった場合、又は、引き続き住まなかった場合でも、最低 200 m²までは 50%の減額を受けることができました。しかし、今後は認められなくなりました。

具体的な事例で、みていきたいと思います。

被相続人の財産に、1㎡あたり30万円の土地が200㎡あったとします。

利用状況は、1階が貸家、2階が住まいとします。借地権割合を70%、借家権割合を30%とします。

この土地を相続により、別居の親族が取得したとします。別居の親族の方は、自宅を所有しているとします。



◎ 改正前（平成22年3月31日までの相続開始）

- ・ 居住用敷地 $30 \text{万円} \times 100 \text{㎡} = 3,000 \text{万円}$
- ・ 貸家建付地 $30 \text{万円} \times 100 \text{㎡} \times (1 - 70\% \times 30\%) = 2,370 \text{万円}$
- ・ 特例適用前の評価額 $3,000 \text{万円} + 2,370 \text{万円} = 5,370 \text{万円}$
- ・ 評価割合 $1 - 50\% = 50\%$
- ・ 特例適用後の評価額 $5,370 \text{万円} \times 50\% = 2,685 \text{万円}$

◎ 改正後（平成22年4月1日以降の相続開始）

- ・ 居住用敷地 $30 \text{万円} \times 100 \text{㎡} = 3,000 \text{万円}$ (A)
- ・ 貸家建付地 $30 \text{万円} \times 100 \text{㎡} \times (1 - 70\% \times 30\%) = 2,370 \text{万円}$ (B)
- ・ 特例適用前の評価額 $3,000 \text{万円} + 2,370 \text{万円} = 5,370 \text{万円}$
- ・ 評価割合 $1 - 50\% = 50\%$
- ・ 特例適用後の評価額 $3,000 \text{万円}$ (A) + $2,370 \text{万円}$ (B) $\times 50\% = 4,185 \text{万円}$
【(A)の部分について減額特例が適用できなくなりました。】

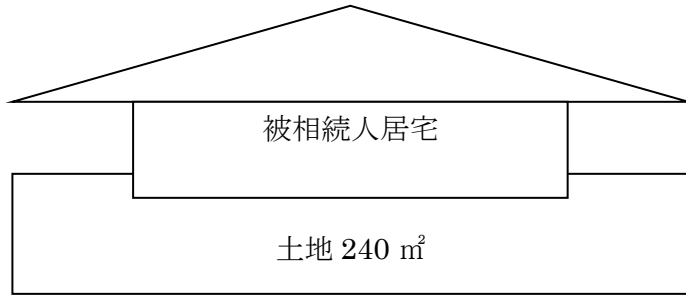
この事例では、評価額が1,500万円（4,185万円－2,685万円）増加してしまいます。

(2) 一つの宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに、適用要件を判定することとなりました。別居の親族が取得した場合には、その部分については、減額特例の適用が受けられなくなりました。

今度は、被相続人の財産に、1㎡あたり30万円の土地が240㎡あったとします。

利用状況は、全体が住まいです。

この土地を相続により、配偶者が24㎡、別居の親族が216㎡取得したとします。



- ◎ 改正前（平成 22 年 3 月 31 日までの相続開始）
- ・ 居住用敷地 $30 \text{ 万円} \times 240 \text{ m}^2 = 7,200 \text{ 万円}$
 - ・ 評価割合 $1 - 80\% = 20\%$
 - ・ 特例適用後の評価額 $7,200 \text{ 万円} \times 20\% = 1,440 \text{ 万円}$

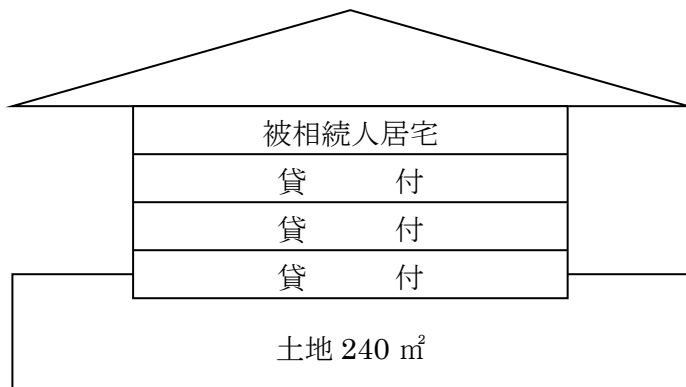
- ◎ 改正後（平成 22 年 4 月 1 日以降の相続開始）
- ・ 配偶者取得敷地 $30 \text{ 万円} \times 24 \text{ m}^2 = 720 \text{ 万円}$
 - ・ 評価割合 $1 - 80\% = 20\%$
 - ・ 特例適用後の評価額 $720 \text{ 万円} \times 20\% = 144 \text{ 万円}$
 - ・ 別居親族取得敷地 $30 \text{ 万円} \times 216 \text{ m}^2 = 6,480 \text{ 万円}$
 - 【この部分について減額特例が適用できなくなりました。】
 - ・ 特例適用後の全体の評価額 $144 \text{ 万円} + 6,480 \text{ 万円} = 6,624 \text{ 万円}$

この事例では、評価額が 5,184 万円（6,624 万円 - 1,440 万円）増加してしまいます。

（3）一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに、特定居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに按分して減額割合を計算することとなりました。

最後に、被相続人の財産に、1 m²あたり 30 万円の土地が 240 m²あったとします。
 利用状況は、1 階 2 階 3 階が貸家で、4 階が住まいとします。借地権割合を 70%、
 借家権割合を 30%とします。

この土地を、相続により配偶者が 240 m² 取得したとします。



◎ 改正前（平成 22 年 3 月 31 日までの相続開始）

- 居住用敷地 $30 \text{ 万円} \times 60 \text{ m}^2 = 1,800 \text{ 万円}$
- 貸家建付地 $30 \text{ 万円} \times 180 \text{ m}^2 \times (1 - 70\% \times 30\%) = 4,266 \text{ 万円}$
- 特例適用前の評価額 $1,800 \text{ 万円} + 4,266 \text{ 万円} = 6,066 \text{ 万円}$
- 評価割合 $1 - 80\% = 20\%$
- 特例適用後の評価額 $6,066 \text{ 万円} \times 20\% = 1,213.2 \text{ 万円}$

◎ 改正後（平成 22 年 4 月 1 日以降の相続開始）

- 居住用敷地 $30 \text{ 万円} \times 60 \text{ m}^2 = 1,800 \text{ 万円}$
- 評価割合 $1 - 80\% = 20\%$
- 居住用敷地について特例適用後の評価額 $1,800 \text{ 万円} \times 20\% = 360 \text{ 万円 (A)}$
- 貸家建付地 $30 \text{ 万円} \times 180 \text{ m}^2 \times (1 - 70\% \times 30\%) = 4,266 \text{ 万円}$
- 評価割合 $1 - 50\% = 50\%$
- 貸家建付地について特例適用後の評価額
 - 適用面積： $200 \text{ m}^2 \times (1 - 60 \text{ m}^2 / 240 \text{ m}^2) = 150 \text{ m}^2$
 - $4,266 \text{ 万円} \times 150 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2 \times 50\% = 1,777.5 \text{ 万円 (B)}$
 - $4,266 \text{ 万円} \times 30 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2 = 711 \text{ 万円 (C)}$
- 特例適用後の全体の評価額
 - $360 \text{ 万円 (A)} + 1,777.5 \text{ 万円 (B)} + 711 \text{ 万円 (C)} = 2,848.5 \text{ 万円}$

この事例では、評価額が 2,488.5 万円 (2,848.5 万円 - 360 万円) 増加してしまいます。