

広告

企画・制作=日本経済新聞社クロスメディア営業局

路線価特集

路線価発表が絶好の機会

いまからはじめる

相続対策

昨年1月に相続税が改正され1年半が過ぎた。相続税の非課税枠が縮小されたことで、都市部に持ち家がある人などは課税対象となる可能性が高まった。財産の一つである土地の評価額を算出するために用いるのが7月1日発表された路線価で、その発表のタイミングは相続対策を始める絶好の機会といえる。相続専門の税理士・清田幸弘氏に、今始めたい相続対策のポイントについて聞いた。



税理士・行政書士

清田 幸弘氏

(せいた ゆきひろ)

フロンティア税理士・行政書士事務所代表取締役兼顧問・税理士・行政書士として、10の分野を擁する。相続税申告件数2000件超。相続税申告平均件数405件と、全国でもトップクラスの実績を持つ。さらに相続対策のノウハウを蓄積するための内閣府大学校を設立し、業界全体の向上と後進の育成にも力を注いでいる。

Point 1 相続税の試算で現状を知ろう

Point 1 相続税の試算で現状を知ろう
 昨年の相続税改正で、相続とが大切で、そのためには昨年税は一部の資産家だけに課されるものではなく、握っておかなければなりません。まず、自分の財産に相続税が課せられるかどうかを知るこ

相続税は正味の遺産額が基礎控除額を超える場合、その超える部分(課税遺産総額)に対して課税されます。改正の一番のポイントは基礎控除額の減少です。基礎控除額が「5000万円+1000万円×法定相続人の数」から、「3000万円+600万円×法定相続人の数」となり4割縮小しました。つまり、法定相続人が1人なら3600万円から相対税が発生します。

適切な対策をするために、まず課税財産を調べることに始めてください。一般的な課税財産には土地や家屋、現金・預貯金、有価証券、家庭用財産には家具や宝飾品、絵画など、その他の財産には生命保険や退職手当金、ゴルフ

Point 2 土地評価は路線価などから試算

土地の評価には、土地の面積、道路の路線価を基準に評価する「路線価方式」と、固定資産税評価額に地目ごとに一定の倍率をかけて評価する「倍率方式」があります。路線価や倍率は、毎年7月ごろに各国税局が定めます。



■図表1 相続税早見表(概算)税制改正前後の比較 単位:万円(千円未満は切り捨て)

遺産総額	法定相続人 / 配偶者がいる場合					
	改正前			改正後		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
4千万円	0	0	0	0	0	0
6千万円	0	0	0	900	600	300
8千万円	500	0	0	2,350	1,750	1,375
1億円	1,750	1,000	500	3,850	3,150	2,625
2億円	12,500	9,500	8,125	16,700	13,500	12,175
5億円	69,000	58,500	52,750	76,050	65,950	59,625

遺産総額	法定相続人 / 配偶者がいない場合					
	改正前			改正後		
	子1人	子2人	子3人	子1人	子2人	子3人
4千万円	0	0	0	400	0	0
6千万円	0	0	0	3,100	1,800	1,200
8千万円	2,500	1,000	0	6,800	4,700	3,300
1億円	6,000	3,500	2,000	12,200	7,700	6,300
2億円	39,000	25,000	18,000	48,800	33,400	24,600
5億円	173,000	138,000	117,000	190,000	152,100	129,800

※早見表の概算相続税額は、法定相続分どおりに遺産を取得し、配偶者の控除軽減を最大限に利用した場合の税額。
 ※出典: ランドマーク税理士法人

一方、「倍率方式」は農林部など路線価が定められていない地域の土地を評価する際に用います。市役所などで算定している固定資産税評価額に地域ごとに定められている倍率を乗じてその土地の価額を決定します。計算式は、「固定資産税評価額×倍率=土地評価額」です(図表2)。

また、相続税の評価では登記簿簿面に記載される地目(宅地や畑などの土地の種類)にかかわらず、相続開始時点の土地の状況により判断されるので注意が必要です。

■図表2 土地の評価方法

評価の例①			
路線価方式	地目:宅地 地積:180㎡ 幅員:10m 奥行:18m	路線価:23.5万円	
評価額	23.5万円 × 180㎡ = 4,230万円		

評価の例②			
倍率方式	地目:畑 地積:142㎡	固定資産税評価額:7,339円	倍率:116倍
評価額	7,339円 × 116倍 = 851,324円		

※出典: ランドマーク税理士法人

Point 3 小規模宅地等の特例を活用する

相続対策の柱となるのは、財産額に占める割合の高い不動産の評価額を下げることで、遺産の評価額を下げることです。この基礎控除ともいわれる重課税対象であっても、「小規模宅地等の特例」の制度を活用して申告すれば課税されない場合、330平方メートルまで宅地の

評価が80%減額されます。例えば、1億円の土地ならば8000万円減額されて評価額は2000万円。また、事業用の土地の場合、400平方メートルまで80%減額、アパートなど不動産賃付用の土地は200平方メートルまで50%減額されます(図表4)。

ただし、適用を受けるには相続税申告が必須条件です。二世帯住宅でも、一定の要件を満たせば小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。1棟の建物に別々に住み、内階段などで内部がつながっていない、外階段のみで行き来する二世帯住宅でも、建物全体を被相続人の居住用として特例適用の対象になります。ただし、区分登記がされている場合には、被相続人の居住部分のみが対象となるので注意が必要です。

■図表3「小規模宅地等の特例」の一例



※図表7のホームページを参考にしてください。

■図表4「小規模宅地等の特例」の限度面積と減額割合

要件	限度面積	減額割合
①特定居住用宅地等(自宅の土地)	330㎡	80%
②特定事業用宅地等(会社・工場などの土地)	400㎡	
③貸付事業用宅地等(アパート・駐車場などの土地)	200㎡	50%

(注)特例の適用を受ける宅地等の次の1または2のいずれかに該当するものとして評価額を算定する。1 1または2を適用する場合は、1a 330㎡であること、または400㎡であること。2 3または4を適用する場合は、1+200 / 330+2+200 / 400+3+200㎡であること。4 図表7のホームページを参考にしてください。

Point 4 被相続人が方向性を決める

相続対策の基本は大まかに遺言がありませんが、安全性や確実性の面から公正証書遺言で残すことをお勧めします。

1つ目は遺言書による分割対策です。「相続人が争執にならないためには必須の対策です。不動産に関しては賃貸物件と亡くなった人(被相続人)が自ら相続の方向性(財産の配分)を決めて遺言書を作成し、その間接的な利用の権利分をう。公正証書遺言と自筆証書

者が見込めるか見極めることが大切です。預貯金は生前贈与で資産を分配しておく、年間100万円までの贈与は非課税で、住宅取得等資金の贈与など特定の目的で贈与することで非課税枠が拡大する特例もあります。

3つ目は生命保険の加入です。生命保険金は遺産分割の対象外で、相続発生後にすぐに現金化できるため、納税や遺産分割に役立ちます。

Point 5 不動産や事業継承はプロに相談

財産評価などは、路線価の発表に合わせた毎年見直しとをとお勧めします。相続人たちが困らないように、被相続人が財産をどう分けるかを明確に決めることが大切で、その方向性により取るべき対策は異なります。特に不動産などの資産に

与税にうける確かなアドバイスができる税理士が少ないのが現状です。事業の継承がある場合などは、それに対する専門知識が必要で、自分に合った専門家を見つけるコツは、過去の実績や口コミなどをしっかり確認することです。自分に合った専門家を見つけたら、最適な相続対策を進めてください。

ランドマーク税理士法人 定例セミナー 「相続税・税務調査の実態」

実際の税務調査の事例をまじえて、税務調査の実態と対策をお話しいたします。

- 7月7日(木) 14:00~16:00 丸の内会場(東京丸の内三豊ビル9階)
- 7月13日(水) 14:00~16:00 町田会場(町田市 リンズワンビル3階)
- 7月14日(木) 14:00~16:00 湘南台会場(横浜市 朝日生命湘南台ビル2階)
- 7月15日(金) 14:00~16:00 川崎会場(パシフィックマークス川崎8階)
- 7月19日(火) 14:00~16:00 池袋会場(南池袋平成ビル9階)

税務無料相談会

相続専門の相談員が個別の相談に対応。

- 7月13日(水) 14:00~16:00 みなとみらい会場(横浜ランドマークタワー17階)

上記セミナー・相談会の参加者にもれなくプレゼント!

平成28年度 都市農家・地主の税金ガイド 経営者と後継者のために ~正しい税金の知識こそ、相続への近道~



お問い合わせ先 TEL:0120-48-7271
ランドマーク税理士法人 http://www.zeirisi.co.jp

東京丸の内事務所 生活駅前事務所 町田駅前事務所 ツアー事務所
池袋駅前事務所 川崎駅前事務所 湘南台駅前事務所 横浜駅前事務所
川崎駅前事務所 池袋駅前事務所 横浜駅前事務所 横浜駅前事務所

広告

いまからはじめる 相続対策