

日本農業新聞

節税への近道

① 持続的経営のために

農家経営の安定には、適切な税金対策が欠かせない。主要な税目である相続税と所得税について、その仕組みと、農家がうまく付き合っていく方法を、ランドマーク税理士法人(横浜市)の清田幸弘代表に紹介してもらう。(17回掲載)

税金をかける基礎となる相続税の課税価格では、その半分以上が不動産の評価額で占められている。中でも、土地の評価額は金額の大きさだけではなく、計算の複雑さ、個別性という特徴からも非常に重要なものだ。土地の評価には、その土地の面している道路一本一本に付されている路線価を基準として評価する「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

2012年分の評価の例

所在地:横浜市緑区中山町

〇〇番

地目:宅地

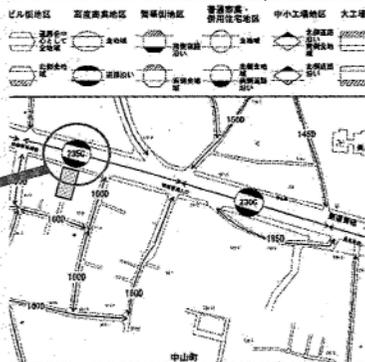
地積:180㎡

間口:10m

奥行:18m

路線価:235千円(1㎡当たり)

相続税評価額
235千円×180㎡
=42,300,000円



土地の評価額

公示価格の8割めど



プロフィール

せいた・くしほ
きひろ 19

62年横浜市に農家の長男として生まれる。明治大学卒。農協勤務の後、税理士として開業。農家・地主の相続税、資産税などに

関する節税相談業務を多く手掛ける。

方式」とがある。

倍率方式を使うのは、市街化が進んでいない地域や、都市部の市街化調整区域にある土地だ。一般的な宅地や市街地などの評価には路線価方式を利用する。この方式では、その土地が面している道路の路線価に土地の面積(地積)を掛け合わせれば、ひとまずの評価額が出る。ここから土地の奥行き・間口・形状・角地かどうかなど、個別の事情を考慮して評価減していくことができるのが特徴だ。

路線価方式による評価額は、一般的に、公示価格(複数の不動産鑑定士の意見を調整して決定する時価)の約8割程度と言われる。路線価方式で導き出した価額を0.8で割り戻したときに期待できる対価と考えられる。税額を算定するだけではなく、納税方法を検討するに当たっても、路線価の動きには逐一目を配っておく必要がある。

路線価や倍率は、毎年7月ごろに各国税局が定める。2012年分の路線価は7月2日から国税庁のホームページで閲覧できる。ここでは3年分の路線価の閲覧が可能だ。自身の土地の評価に関わる数値の動きを定点観測してはどうか。