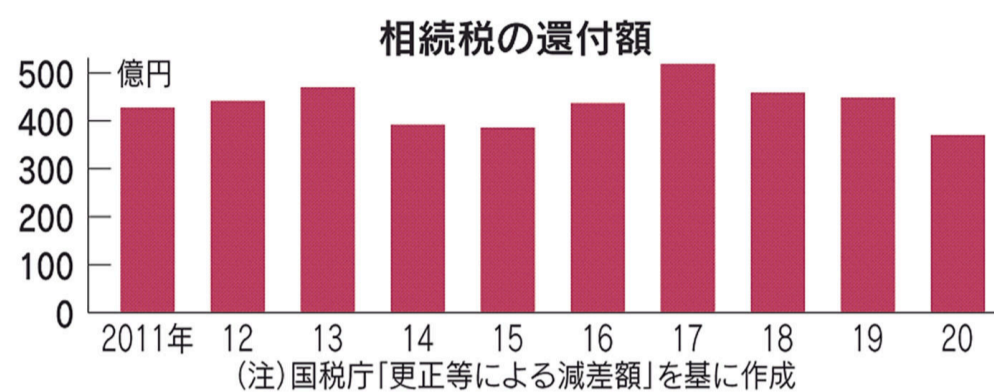
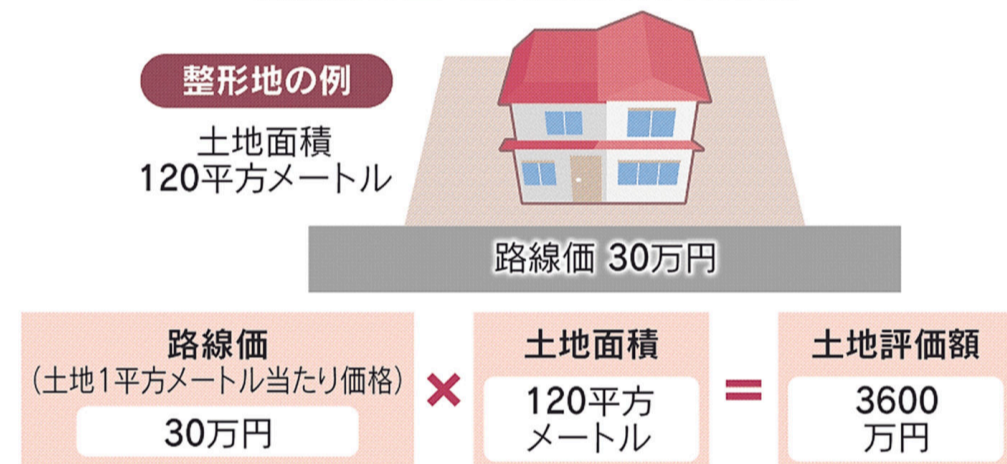


自宅相続、土地の評価見直す

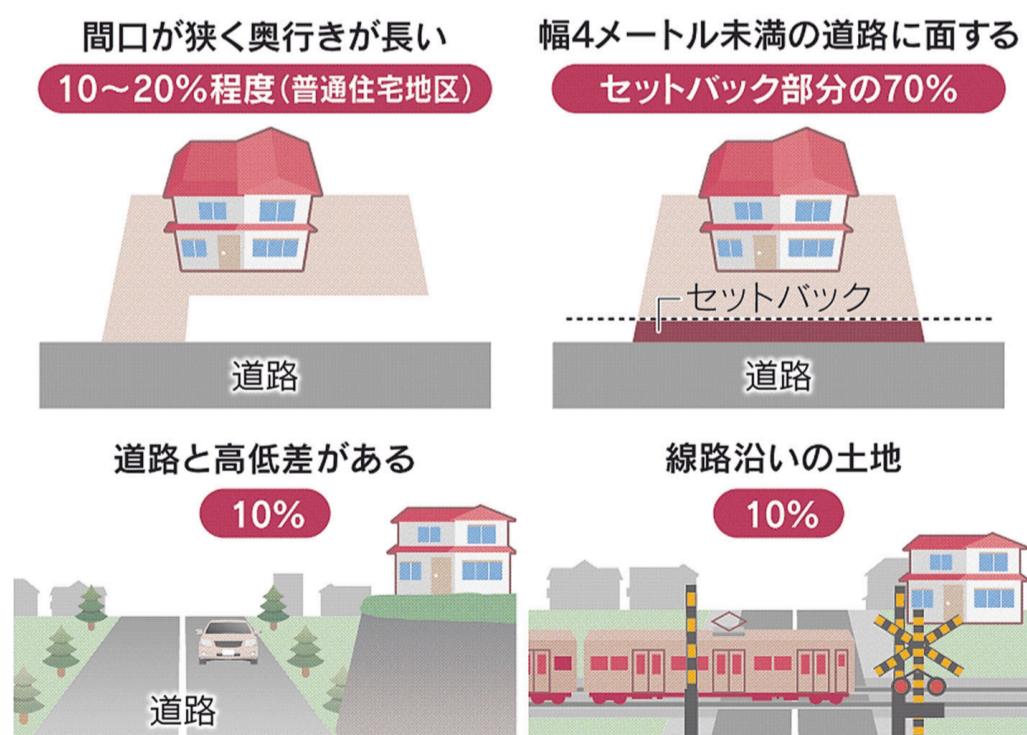
形状や立地で節税も



相続税の土地評価額の計算方法



相続税評価額を下げられる主な土地の例 (数字は減額率)



神奈川県に住む60代の男性Aさんは2021年、自宅の相続で相続税を納めずぎていたことが分かり、30万円を還付してもらった。自宅が道路から約4.5メートルの高さに立地し、階段で出入りするという不便な点があることを考慮したところ、課税上の見積額である相続税評価額を2000万円から1800万円に引き下げることができたからだ。

Aさんのように相続税の申告・納付後に申告内容を見直し、税金を減らしてもらった人は少なくない。「更正の請求による還付」といい、相続開始から5年10カ月までなら手続きをすることが可能だ。国税庁のまとめによると、還付額はおおむね毎年400億円前後と多額になる。還付理由は公表していないが、ランドマーク税理士法人の清田幸弘代表税理士は「多くが土地評価の見直しに伴うものとみられる」と指摘する。

15年の相続税の増税をきっかけに財産が「自宅と老後のための預貯金程度」といった中流層にも課税対象が広がった。国税庁の調査で相続財産の内訳をみると「土地」

と「現金・預貯金」がそれぞれ3割強を占める。相続税の課税評価の際に現金は額面で計算する一方、土地は形状や周囲の状況によって評価額を減らすことができる。土地をどう評価するかが節税のカギを握る。

まず土地の評価の基本を知っておこう。相続税で土地の資産価値を見積もる際は、国税庁が毎年発表する「路線価」を利用する。路線価は土地が面する道路の1平方メートル当たりの価格で、これに相続する土地の面積を掛け評価額を算出する。例えば土地が一つの道路だけに面し、路線価が30万円、面積が120平方メートルなら評価額は3600万円になる。

ただし土地は長方形や正方形といった「整形地」ばかりではない。間口が狭かったり、奥行きが長かったりといった「不整形地」も多い。こうした土地は一定のルールに基づいて路線価を引き下げ、節税することができる。

不整形地で都市部によくあるのが「旗竿(はたざお)地」。道路に面する部分が短く、奥にまたまった部分がある土地を指す。土地

が竿についた旗のように見えるのでこう呼ばれている。旗竿地は路線価に1より小さい値(補正率)を掛けることで評価を下げられる。例えば間口3メートル、奥行き30メートルの普通住宅地区なら「路線価を約20%減額できる」と辻・本郷税理士法人の税理士、浅野恵理氏は話す。補正率は国税庁が定めた数字で、同庁のホームページに掲載されている。

幅4メートル未満の狭い道路に面している土地も評価額を下げることも可能だ。こうした道路は消防車や救急車などが入りにくいいため、原則として建物を建て替えるときに道路幅を広げなければならない。土地の所有者は道路との境界線を後退させる必要がある。これを「セットバック」という。

相続税の評価では将来のセットバックを前提として計算する。該当する部分の土地の評価は70%減額できるため、都市部など地価の高いエリアでは節税効果が大きい。セットバックが必要かどうかは、地方自治体の建築担当部署に問い合わせれば分かる。

自宅土地の立地状況にも注意し

たい。冒頭のAさんのように自宅が面する道路と高低差があるなら、土地の評価を減らせる可能性がある。例えば山や丘など傾斜地に造成した住宅地では、同じ道路を挟む谷側の土地は道路と同じ高さにあるが山側の土地は道路より高い。居住するには玄関まで階段を作って昇り降りするなどのデメリットがある。こうした場合は評価を10%減らせる可能性がある。

自宅が線路沿いに立地し振動や騒音があったり、墓地に隣接したりする場合も、税務署に「利用価値が著しく低下している」と判断されれば評価額を10%引き下げることができる。ただし、こうしたケースも、道路と高低差がある場合も「マイナスの要因が路線価にすでに織り込まれていると減額できない」(阿保秋声税理士)。反映されているかどうかは管轄の税務署で確認できる。

マイナス要因が未反映なら土地の評価を引き下げられる。どの程度のマイナスなら認められるかについて国税庁は具体的な基準を示していないため、ケース・バイ・ケースで判断される。高低差のある土地では「1メートル以上の差で評価減が認められた例がある一方、3メートル程度でも認められなかったこともある」と税理士の藤曲武美氏は話している。

(後藤直久)