

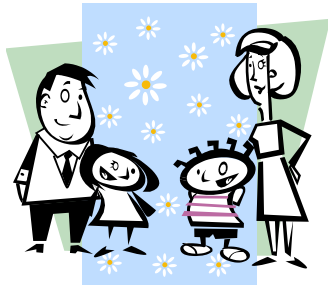
FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

知っておきたい不動産相続節税テクニック

平成28年 7月号

不 動産相続において最も節税効果が高いのは「小規模宅地等の特例」ですが、その他にも覚えておきたい節税対策があります。

●1. 広大地評価を利用する。「広大地」とは、その地域における標準的な宅地と比べ著しく面積が大きい



宅地(三大都市圏で500㎡、それ以外の区域で1000㎡以上)であって、開発行為を行おうとした場合に公共的施設用地の負担が必要と認められる土地をいいます。

●相続した土地が広大地として認められますと評価額はいきなり60%に減額され、更にそこから面積に応じ、 $5\% \times \text{土地面積} / 1000 \text{㎡}$ 分が減額されますので大きな節税となります(例えば土地面積が1000㎡であれば評価額は55%に減額)。ただし、工場やマンション用地に適しているものは除かれ、一般住宅街で駐車場にしているような土地で、近隣と同程度の敷地面積に区割りしようとするとならば新たに開発道路を造らざるを得ないような形状の土地の場合に適用されます。基準面積以上でも、道路に広く面していて、いわゆるぶつ切りに区画割りできるような形状の場合は認められません。該当する形状だが基準面積に満たないような土地の場合は対策として、隣地を購入、又は他の所有不動産と交換したりして、基準面積を満たすことができないか検討してみましょう。また、広大地に該当する土地を相続した場合に、相続人共有とせず、分割すると認められ

なくなってしまうので注意しなければなりません。●2. 二方道路に面した土地は分割取得する。相続した土地の評価は相続時の状態で評価するのではなく、相続後のそれぞれの取得者ごとに、かつ利用単位ごとに評価されます。例えば、路線価の異なる二方の道路に面しているような土地の場合、共有とすれば高い方の路線価が適用され、且つ二方道路評価が加算されますが、それぞれの道路に面して分割すれば、それぞれの路線価が適用されることになり評価額を下げることができます。●3. 賃貸マンションを相続したら建物を親に売る。父が亡くなり、母が2分の1、そして母と同居している子が賃貸マンション(土地・建物)を含め2分の1を相続したような場合は、これから生じる母の相続に備え、建物のみを母に時価で売却します。この結果、先ず母の相続の際には、賃貸建物の時価と相続税評価額との差額分の評価額が下がることとなります。そして、母と子の土地賃貸借契約は、権利金授受の無い「相当代」(相続税評価額の6%程度)を3年ごとに評価額に応じ改定する方式にするようにすれば、母に借地権が生じることを防げます(改定しない据置型の場合は20%以上の借地権評価になります)。又、母から子への地代支払いは高額となりますが、同一生計の親族間の地代の支払いについては、所得税法第56条の規定により、母が支払う地代は母の不動産所得の必要経費として認められない反面、子の収入として課税対象にならず、申告も必要ありません。贈与税の対象にもなりません。その結果、親から子へ、毎年「相当の地代」相当額の金銭を無税で贈与することと同じ相続財産の軽減効果を得られることとなります。